



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 145/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO

CUSTODE:

AVV. GAETANO PICCIOLO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ING. LAURA BOTTARI**

CF: BTTLRA75P41F158G

con studio in MESSINA (ME) via Santa Marta n.316 copl.Villa Bucca  
telefono: 0902402194

email: ellebistudiotecnico@gmail.com

PEC: laura.bottari@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**N.1** appartamento a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **102,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

L'immobile in oggetto occupa parte del piano terzo (quarta elevazione f.t.) di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. piano cantinato, identificato come corpo B, facente parte del condominio "Viale Italia 71". La struttura portante dell'edificio è costituita da un'intelaiatura in cemento armato e solai a struttura mista in c.a e laterizi. Da un punto di vista distributivo l'immobile suddetto è composto da ingresso, cucina, soggiorno con annesso ampio balcone, disimpegno, due camere da letto una delle quali con annesso balconcino prospiciente su area condominiale, infine due bagni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala B, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 576 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 12, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERZO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* SRL, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO SALVATORE SANTORO N. 24923/8637 DEL 19/07/2007. Coerenze: L'IMMOBILE CONFINANTE CON PIANEROTTOLO E VANO SCALA, PROPRIETA' ALTRA DITTA E CON SUB 30.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>102,57 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 123.084,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 104.621,40</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento).

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU congiuntamente al custode nominato, la sig.ra [REDACTED] ha dichiarato (senza esibirlo) di occupare l'immobile in virtù di un regolare contratto di locazione stipulato con il debitore, con compensazione dell'importo dei canoni mensilmente dovuti con il maggior credito che costei assume di vantare nei confronti del debitore esecutato in virtù di una sentenza.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 22/03/2019 a MESSINA ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA TRIBUNALE DI MESSINA DEL 04.04.16 N.1193/2016.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 125710.

La formalità è riferita solamente a proprietà 1/1 fg. 121 part. 576 sub 31 - abitazione di tipo civile E sub 36 -lastrico solare

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto di citazione, stipulata il 20/02/2007 , trascritta il 21/02/2007 a MESSINA ai nn. 7127/4838, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 576 SUB 31 - A/2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRASFERIMENTO (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di NOTAIO GIOVANNI PADERNI, trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7406.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE PART 575 SUB 31

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pderni Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. ft. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra;. Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 576 SUB 3-22-31-33-34

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITA: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 part 576 PART SUB 31

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO N.1

**Appartamento** a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **102,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

L'immobile in oggetto occupa parte del piano terzo(quarta elevazione f.t.) di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. piano cantinato ,identificato come corpo B , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .La struttura portante dell'edificio è costituita da un'intelaiatura in cemento armato e solai a struttura mista in c.a e laterizi. Da un punto di vista distributivo l'immobile suddetto è composto da ingresso , cucina ,soggiorno con annesso ampio balcone , disimpegno, due camere da letto una delle quali con annesso balconcino prospiciente su area condominiale , infine due bagni .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala B, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 576 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 12, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERZO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO SALVATORE SANTORO N. 24923/8637 DEL 19/07/2007 Coerenze: L'IMMOBILE CONFINANTE CON PIANEROTTOLO E VANO SCALA , PROPRIETA' ALTRA DITTA E CON SUB 30 .

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

supermercato

nella media

cinema

nella media

università

buono

scuola elementare

nella media

ospedale

buono



#### COLLEGAMENTI

autobus

nella media



tangenziale

al di sotto della media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

mediocre



luminosità:

mediocre



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
APPARTAMENTO PIANO	93,00	x 100 %	= 93,00
TERZO			
BALCONI	3,96	x 25 %	= 0,99
VERANDA	14,30	x 60 %	= 8,58
<b>Totale:</b>	<b>111,26</b>		<b>102,57</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio, con dati aggiornati al 1° semestre 2021, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, riscontrati nei valori seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale



**Codice di zona:** C4

**Microzona catastale n.:** 13

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box /cantine valore minimo : 550,00€ /mq valore massimo : 800,00€/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori , si ottiene il valore di mercato unitario  
**VM = €/mq 1.250,00**

Tale dato , unito agli esiti della indagine effettuata , su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto , portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 1.200,00** .

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 102,57 x 1.200,00 = **123.084,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 123.084,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 123.084,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione , è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione , con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione , centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare , è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005) , la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale , si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato , attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
N.1	appartamento	102,57	0,00	123.084,00	123.084,00
				<b>123.084,00 €</b>	<b>123.084,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.084,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 18.462,60**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.621,40**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**N.2 cantina** a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile in oggetto è ubicato al del piano primo sottostrada di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. piano cantinato ,identificato come corpo B , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .La struttura portante dell'edificio è costituita da un'intelaiatura in cemento armato e solai a struttura mista in c.a e laterizi. Da un punto di vista distributivo l'immobile suddetto è composto da ingresso, cucina soggiorno, una camera da letto e un wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala B, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 576 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 56 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/07/07  
Coerenze: L'IMMOBILE CONFINANTE CON ANDRONE CONDOMINIALE , PROPRIETA' STESSA DITTA E CON ALTRA CANTINA

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>64,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 34.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.580,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo. Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU , la [REDACTED] ([REDACTED]) ha dichiarato di occupare saltuariamente l'immobile. In occasione di successivo sopralluogo l'immobile risultava occupato (senza Titolo) da tale sig. [REDACTED] [REDACTED].



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,  
derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 576 SUB 22 - C72-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRASFERIMENTO (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di NOTAIO GIOVANNI PADERNI, trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7407.

Il titolo è riferito solamente a Cantina part 575 sub 22

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.



Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **12726**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. **45451**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra; Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 576 SUB 3-22-31-33-34

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: immobile catastato con categoria C/2 di fatto residenziale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: cambio destinazione d'uso

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- nuova catastazione per cambio destinazione d'uso: € 600,00



Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 part 576 PART SUB 22

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: recupero abitativo- LR 16/2016 art.5 comma 3

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- si considera stima oneri professionali a cui vanno aggiunti i costi della pratica di Permesso di costruire da calcolare al momento del deposito: € 3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 576 sub 22

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO N.2

**Cantina** a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile in oggetto è ubicato al del piano primo sottostrada di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. piano cantinato, identificato come corpo B, facente parte del condominio " Viale Italia 71". La struttura portante dell'edificio è costituita da un'intelaiatura in cemento armato e solai a struttura mista in c.a e laterizi. Da un punto di vista distributivo l'immobile suddetto è composto da ingresso, cucina soggiorno, una camera da letto e un wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala B, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 576 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 56 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/07/07  
Coerenze: L'IMMOBILE CONFINANTE CON ANDRONE CONDOMINIALE , PROPRIETA' STESSA DITTA E CON ALTRA CANTINA

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato

nella media 

cinema

nella media 



università buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
scuola elementare nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
ospedale buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
tangenziale al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
esposizione: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
luminosità: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
panoramicità: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
impianti tecnici: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
stato di manutenzione generale: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
servizi: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA PIANO S1	64,00	x	100 %	=	64,00
<b>Totale:</b>	<b>64,00</b>				<b>64,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio, con dati aggiornati al 1° semestre 2021, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, riscontrati nei valori seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA



Fascia/zona: SemiCentrale

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto coperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box valore minimo : 550,00€ /mq valore massimo : 800,00€/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori , si ottiene il valore di mercato unitario  
 $VM = \text{€}/\text{mq } 675,00$

Tale dato , unito agli esiti della indagine effettuata , su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto , portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 600,00** .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,00 x 600,00 = **38.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 38.400,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 38.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione , è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione , con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione , centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare , è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005) , la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale , si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze( cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato , attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA,



osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
N.2	cantina	64,00	0,00	38.400,00	38.400,00
				<b>38.400,00 €</b>	<b>38.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 34.800,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.220,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 29.580,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**N.3 cantina** a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

L'immobile in oggetto è ubicato al del piano primo sottostrada di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. piano cantinato ,identificato come corpo B , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .La struttura portante dell'edificio è costituita da un'intelaiatura in cemento armato e solai a struttura mista in c.a e laterizi. Da un punto di vista distributivo l'immobile suddetto è composto da un vano e un wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala B, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 576 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 53,50 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: L'IMMOBILE CONFINANTE CON ANDRONE CONDOMINIALE , CANTINA PROPRIETA' STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>29,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.730,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU , l'immobile risultava occupato da oggetti e suppellettili di varia natura.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 576 SUB 22 - C72-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRASFERIMENTO (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di NOTAIO GIOVANNI PADERNI, trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7407.

Il titolo è riferito solamente a cantina part 575 sub 33

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .



In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI, CORPO "B" A A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO, presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA, "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra;. Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 576 SUB 3-22-31-33-34

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: immobile catastato con categoria C/2 di fatto residenziale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: cambio destinazione d'uso

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- nuova catastazione per cambio destinazione d'uso: €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 part 576 PART SUB 33



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ MEDIA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: recupero abitativo- LR 16/2016 art.5 comma 3

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- si stimano solo gli oneri del professionista a cui sono da aggiungere i costi da calcolare al momento della presentazione della richiesta del permesso di costruire : € 3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 576 sub 33

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO N.3

**cantina** a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile in oggetto è ubicato al del piano primo sottostrada di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. piano cantinato ,identificato come corpo B , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .La struttura portante dell'edificio è costituita da un'intelaiatura in cemento armato e solai a struttura mista in c.a e laterizi. Da un punto di vista distributivo l'immobile suddetto è composto da un vano e un wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala B, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 576 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 53,50 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: L'IMMOBILE CONFINANTE CON ANDRONE CONDOMINIALE , CANTINA PROPRIETA' STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato

nella media

cinema

nella media

università

buono

scuola elementare

nella media



ospedale

buono 

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

tangenziale

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso 

esposizione:

molto scarso 

luminosità:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA PIANO S1	29,00	x	100 %	=	29,00
<b>Totale:</b>	<b>29,00</b>				<b>29,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio, con dati aggiornati al 1° semestre 2021, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, riscontrati nei valori seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

Codice di zona: C4



**Microzona catastale n.:** 13

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto coperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box valore minimo : 550,00€ /mq valore massimo : 800,00€/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori , si ottiene il valore di mercato unitario  
VM = €/mq 675,00

Tale dato , unito agli esiti della indagine effettuata , su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto , portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 600,00** .

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 29,00 x 600,00 = 17.400,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.400,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.400,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione , è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparatico, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione , con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione , centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare , è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005) , la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale , si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze( cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato , attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
N.3	cantina	29,00	0,00	17.400,00	17.400,00
				<b>17.400,00 €</b>	<b>17.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.800,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.070,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.730,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**N.4 cantina** a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

L'immobile in oggetto è ubicato al del piano primo sottostrada di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. piano cantinato ,identificato come corpo B , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .La struttura portante dell'edificio è costituita da un'intelaiatura in cemento armato e solai a struttura mista in c.a e laterizi. Da un punto di vista distributivo l'immobile suddetto è composto da due vani, angolo cottura e un wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala B, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 576 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 62 mq, rendita 137,69 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: L'IMMOBILE CONFINANTE CON PIANEROTTOLO CONDOMINIALE , LOCALE AUTOCLAVE ,CANTINA PROPRIETA' STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.150,00
Data della valutazione:	09/02/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta occupato da oggetti e suppellettili di varia natura.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 576 SUB 22 - C72-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. ft. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra. Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 576 SUB 3-22-31-33-34

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: immobile catastato con categoria C/2 di fatto residenziale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: cambio destinazione d'uso

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- nuova catastazione per cambio destinazione d'uso: € 600,00

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 part 576 PART SUB 34

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Uso residenziale in luogo della destinazione urbanistica di deposito.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: recupero abitativo- LR 16/2016 art.5 comma 3

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- si considerano gli oneri professionali a cui andranno aggiunti i costi comunali calcolati al momento della presentazione del permesso di costruire : € 3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 576 sub 34

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

### CANTINA

DI CUI AL PUNTO N.4

**cantina** a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile in oggetto è ubicato al del piano primo sottostrada di un fabbricato a 5 elevazioni ft. piano cantinato ,identificato come corpo B , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .La struttura portante dell'edificio è costituita da un'intelaiatura in cemento armato e solai a struttura mista in c.a e laterizi. Da un punto di vista distributivo l'immobile suddetto è composto da due vani, angolo cottura e un wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala B, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 576 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 62 mq, rendita 137,69 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: L'IMMOBILE CONFINANTE CON PIANEROTTOLO CONDOMINIALE , LOCALE AUTOCLAVE ,CANTINA PROPRIETA' STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato

nella media

cinema

nella media

università

buono

scuola elementare

nella media

ospedale

buono

#### COLLEGAMENTI



autobus nella media ★★☆☆☆☆  
tangenziale al di sotto della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: molto scarso ★★☆☆☆☆  
esposizione: molto scarso ★★☆☆☆☆  
luminosità: molto scarso ★★☆☆☆☆  
panoramicità: molto scarso ★★☆☆☆☆  
impianti tecnici: molto scarso ★★☆☆☆☆  
stato di manutenzione generale: molto scarso ★★☆☆☆☆  
servizi: molto scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA PIANO S1	71,00	x	100 %	=	71,00
<b>Totale:</b>	<b>71,00</b>				<b>71,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio , con dati aggiornati al 1° semestre 2021 , fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione , riscontrati nei valori seguenti :

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

**Codice di zona: C4**

**Microzona catastale n.: 13**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**



- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box /cantine valore minimo : 550,00€ /mq valore massimo : 800,00€/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori , si ottiene il valore di mercato unitario  
 $VM = \text{€}/\text{mq } 675,00$

Tale dato , unito agli esiti della indagine effettuata , su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto , portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 600,00** .

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,00 x 600,00 = 42.600,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 42.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 42.600,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione , è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparatico, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione , con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione , centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare , è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005) , la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale , si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze( cantine, posti auto coperti e scoperti,box, ecc..).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato , attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
N.4	cantina	71,00	0,00	42.600,00	42.600,00
				<b>42.600,00 €</b>	<b>42.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.000,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.850,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 33.150,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**N.5 cantina** a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile in oggetto è ubicato al del piano primo sottostrada di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. più tre piani seminterrati ,identificato come corpo A , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .La struttura portante dell'edificio è costituita da un'intelaiatura in cemento armato e solai a struttura mista in c.a e laterizi. Da un punto di vista distributivo l'immobile suddetto è composto da un vano e un wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala B, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: L'IMMOBILE CONFINANTE CON ANRONE CONDOMINIALE , INGRESSO PIANO GARAGE ,POSTO AUTO 71 ,VIALE ITALIA.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.260,00
Data della valutazione:	09/02/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta adibito ad ufficio , sono infatti presenti una scrivania , delle sedie , un divano , due personal computer e scaffali vari .

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 575 SUB 3 - C/2-deposito

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRASFERIMENTO (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di NOTAIO GIOVANNI PADERNI, trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7407.

Il titolo è riferito solamente a CANTINA PART 575 SUB 3

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



del 30.3.2004 in notaio Pderni Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **12726**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. **45451**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra;. Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzato un locale wc non riportato in planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova catastazione per diversa distribuzione interna

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- nuova catastazione : € 600,00

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 part 575 PART SUB 3



### 8.3. CONFORMITA URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub 3

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITA**

#### BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

#### CANTINA

#### DI CUI AL PUNTO N.5

**cantina** a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile in oggetto è ubicato al del piano primo sottostrada di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. più tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71" .La struttura portante dell'edificio è costituita da un'intelaiatura in cemento armato e solai a struttura mista in c.a e laterizi. Da un punto di vista distributivo l'immobile suddetto è composto da un vano e un wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala B, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: L'IMMOBILE CONFINANTE CON ANRONE CONDOMINIALE, INGRESSO PIANO GARAGE POSTO AUTO 71, VIALE ITALIA.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato

nella media

cinema

nella media

università

buono

scuola elementare

nella media

ospedale

buono

#### COLLEGAMENTI

autobus

nella media

tangenziale

al di sotto della media





- Box/cantine valore minimo : 550,00€/mq valore massimo : 800,00€/mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori , si ottiene il valore di mercato unitario  
VM = €/mq 675,00

Tale dato , unito agli esiti della indagine effettuata , su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto , portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 600,00** .

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,00 x 600,00 = **16.200,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.200,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione , è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparatico, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione , con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione , centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare , è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005) , la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale , si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze( cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato , attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
N.5	cantina	27,00	0,00	16.200,00	16.200,00
				<b>16.200,00 €</b>	<b>16.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 15.600,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.340,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 13.260,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**N.6** cantina a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile in oggetto è ubicato al terra rialzato quota +1,90 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71" . Da un punto di vista distributivo l'immobile suddetto è composto da un unico vano .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA RIALZATO, scala a, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON ALTRA CANTINA SUB 15 E 1SUB 7, CON MURO DI CONTENIMENTO E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.630,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta adibito a deposito di materiale edile e suppellettili di varia natura .

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 575 SUB 3 - C/2-deposito

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRASFERIMENTO (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di NOTAIO GIOVANNI PADERNI, trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7407.

Il titolo è riferito solamente a CANTINA PART 575 SUB 16

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra; Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 part 575 PART SUB16

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub 16

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



## BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

### CANTINA

DI CUI AL PUNTO N.6

**cantina** a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

L'immobile in oggetto è ubicato al terra rialzato quota +1,90 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati ,identificato come corpo A , facente parte del condominio " Viale Italia 71" . Da un punto di vista distributivo l'immobile suddetto è composto da un unico vano .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano **TERRA RIALZATO**, scala a, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON ALTRA CANTINA SUB 15 E 1SUB 7, CON MURO DI CONTENIMENTO E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
CANTINA PIANO TERRA RIALZATO	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio, con dati aggiornati al 1° semestre 2021, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, riscontrati nei valori seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto coperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box valore minimo : 550,00€/mq valore massimo : 800,00€/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori, si ottiene il valore di mercato unitario VM = €/mq 675,00

Tale dato, unito agli esiti della indagine effettuata, su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto, portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 600,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 13,00 x 600,00 = 7.800,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.800,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione , è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione , con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione , centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare , è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005) , la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale , si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze( cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato , attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
N.6	cantina	13,00	0,00	7.800,00	7.800,00
				<b>7.800,00 €</b>	<b>7.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.800,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.170,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.630,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**N.7** posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al terra rialzato quota +4,80 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA RIALZATO, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07 Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 29 E SUB 27, CON MURO DI CONTENIMENTO E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.180,00
Data della valutazione:	09/02/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta adibito a POSTO AUTO.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di Mazzotta Carmelo, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121 PART. 575 SUB 28- C/6-posto auto

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**



CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra; . Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 PART 575 SUB 28

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub 28

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO N.7



posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di 12,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al terra rialzato quota +4,80 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA RIALZATO, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07 Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 29 E SUB 27, CON MURO DI CONTENIMENTO E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle*



### Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio , con dati aggiornati al 1° semestre 2021 , fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione , riscontrati nei valori seguenti :

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

**Codice di zona:** C4

**Microzona catastale n.:** 13

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto Scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box/Cantine valore minimo : 550,00€ /mq valore massimo : 800,00€/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori , si ottiene il valore di mercato unitario  
**VM = €/mq 675,00**

Tale dato , unito agli esiti della indagine effettuata , su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto , portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 900,00** .

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 900,00 = **10.800,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.800,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione, è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale, si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato, attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
N.7	posto auto	12,00	0,00	10.800,00	10.800,00
				<b>10.800,00 €</b>	<b>10.800,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.800,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 1.620,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 9.180,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**N.8** posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71". L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 56 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 57 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.770,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta adibito a POSTO AUTO.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,  
derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121 PART. 575 SUB 56- C/6-posto auto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRASFERIMENTO (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di NOTAIO GIOVANNI PADERNI, trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7407.

Il titolo è riferito solamente a POSTO AUTO PERT. 575 SUB 56

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra; Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 part 575 PART SUB 56

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub 56

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO N.8

posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati ,identificato come corpo A , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 56 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 57 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO PIANO S1	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio, con dati aggiornati al 1° semestre 2021, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, riscontrati nei valori seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

**Codice di zona: C4**

**Microzona catastale n.: 13**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box/Cantine valore minimo : 550,00€/mq valore massimo : 800,00 €/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori, si ottiene il valore di mercato unitario  
**VM = €/mq 675,00**

Tale dato, unito agli esiti della indagine effettuata, su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto, portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 900,00 = **16.200,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.200,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione, è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale, si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato, attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
N.8	posto auto	18,00	0,00	16.200,00	16.200,00
				<b>16.200,00 €</b>	<b>16.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.430,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.770,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**N.9** posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di 9,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 57 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 9 mq, rendita 16,73 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07 Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 56 E 58 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.885,00
Data della valutazione:	09/02/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta adibito a POSTO AUTO.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,  
derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 575 SUB 3 - C/2-deposito

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2-sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**



CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra; Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 part 575 PART SUB 57

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub 57

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO N.9



**posto auto** a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 57 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 9 mq, rendita 16,73 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07 Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 56 E 58 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle*





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione, è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale, si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato, attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
N.9	posto auto	9,00	0,00	8.100,00	8.100,00
				<b>8.100,00 €</b>	<b>8.100,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€ 8.100,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.215,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€ 6.885,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 359/2017

## LOTTO 10

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**10** posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 58 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07 Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 57 E 59 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.415,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta adibito a POSTO AUTO.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di Mazzotta Carmelo, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,  
derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 575 SUB 58- C/6 posto auto

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**



CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra; Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 part 575 PART SUB 58

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub 58

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO 10



posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di 11,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 58 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07 Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 57 E 59 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle*



### Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO PIANO S1	11,00	x	100 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>11,00</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio , con dati aggiornati al 1° semestre 2021 , fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione , riscontrati nei valori seguenti :

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

**Codice di zona:** C4

**Microzona catastale n.:** 13

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box/Cantine valore minimo : 550,00€ /mq valore massimo : 800,00 €/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori , si ottiene il valore di mercato unitario **VM = €/mq 675,00**

Tale dato , unito agli esiti della indagine effettuata , su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto , portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 900,00** .

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 900,00 = **9.900,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.900,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.900,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione, è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparatico, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale, si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato, attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
10	posto auto	11,00	0,00	9.900,00	9.900,00
				<b>9.900,00 €</b>	<b>9.900,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 9.900,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 1.485,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.415,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 11

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**11** posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 59 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07 Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 58 E 60 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.180,00
Data della valutazione:	09/02/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta adibito a POSTO AUTO.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,  
derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121 PART. 575 SUB 59- C/6-posto auto

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**



CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra; Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 part 575 SUB 59

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub 59

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO 11



**posto auto** a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (VINCENZO LA MONICA)

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati ,identificato come corpo A , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 59 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07 Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 58 E 60 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle*



### Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO PIANO S1	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio , con dati aggiornati al 1° semestre 2021 , fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione , riscontrati nei valori seguenti :

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

**Codice di zona:** C4

**Microzona catastale n.:** 13

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box/Cantine valore minimo : 550,00€ /mq valore massimo : 800,00 €/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori , si ottiene il valore di mercato unitario  
**VM = €/mq 675,00**

Tale dato , unito agli esiti della indagine effettuata , su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto , portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 900,00** .

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 900,00 = **10.800,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.800,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione, è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale, si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato, attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
11	posto auto	12,00	0,00	10.800,00	10.800,00
				<b>10.800,00 €</b>	<b>10.800,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€ 10.800,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.620,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€ 9.180,00</b>



## LOTTO 12

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**12** posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 63 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 64 , CANTINA ALTRA DITTA SUB 2 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.945,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta adibito a POSTO AUTO.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 575 SUB 3 - C/2-deposito

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRASFERIMENTO (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di NOTAIO GIOVANNI PADERNI , trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7407.

Il titolo è riferito solamente a POSTO AUTO PART 575 SUB 63

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra; Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 Part. 575 SUB63

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub 63

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO 12

posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati ,identificato come corpo A , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 63 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 64 , CANTINA ALTRA DITTA SUB 2 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO PIANO S1	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio, con dati aggiornati al 1° semestre 2021, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, riscontrati nei valori seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

**Codice di zona:** C4

**Microzona catastale n.:** 13

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box/Cantine valore minimo : 550,00€ /mq valore massimo : 800,00 €/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori, si ottiene il valore di mercato unitario VM = €/mq 675,00

Tale dato, unito agli esiti della indagine effettuata, su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto, portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 900,00 = **11.700,00**



#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 11.700,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 11.700,00</b>

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione, è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale, si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato, attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:





ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
12	posto auto	13,00	0,00	11.700,00	11.700,00
				<b>11.700,00 €</b>	<b>11.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.700,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.755,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.945,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 13

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**13** posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati ,identificato come corpo A , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 64 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 63 E SUB 65 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.180,00
Data della valutazione:	09/02/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta adibito a POSTO AUTO.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di Mazzotta Carmelo, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 575 SUB 3 - C/2-deposito

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRASFERIMENTO (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di NOTAIO GIOVANNI PADERNI, trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7407.

Il titolo è riferito solamente a POSTO AUTO PART 575 SUB 64

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra; Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 PART 575 SUB 64

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub 64

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



## BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

### POSTO AUTO

#### DI CUI AL PUNTO 13

posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati ,identificato come corpo A , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 64 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 63 E SUB 65 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO PIANO S1	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio, con dati aggiornati al 1° semestre 2021, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, riscontrati nei valori seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

**Codice di zona: C4**

**Microzona catastale n.: 13**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box/Cantine valore minimo : 550,00€ /mq valore massimo : 800,00 €/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori, si ottiene il valore di mercato unitario  
**VM = €/mq 675,00**

Tale dato, unito agli esiti della indagine effettuata, su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto, portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 900,00 = **10.800,00**



#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 10.800,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 10.800,00</b>

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione, è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale, si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato, attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:





ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
13	posto auto	12,00	0,00	10.800,00	10.800,00
				<b>10.800,00 €</b>	<b>10.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.800,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.620,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.180,00**



## LOTTO 14

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**14** posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati ,identificato come corpo A , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 65 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 63 E SUB 65 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.710,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta adibito a POSTO AUTO.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di Mazzotta Carmelo, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 575 SUB 65 - C/6-POSTO AUTO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

POGGIO FONTANA VECCIA SRL per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRASFERIMENTO (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di NOTAIO GIOVANNI PADERNI, trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7407.

Il titolo è riferito solamente a POSTO AUTO PART 575 SUB 65

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra; Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 PART 575 SUB65

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub 65

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



## BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

### POSTO AUTO

#### DI CUI AL PUNTO 14

posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati ,identificato come corpo A , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 65 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 63 E SUB 65 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO PIANO S1	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio, con dati aggiornati al 1° semestre 2021, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, riscontrati nei valori seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

**Codice di zona:** C4

**Microzona catastale n.:** 13

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box/Cantine valore minimo : 550,00€ /mq valore massimo : 800,00 €/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori, si ottiene il valore di mercato unitario  
**VM = €/mq 675,00**

Tale dato, unito agli esiti della indagine effettuata, su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto, portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 900,00 = **12.600,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 12.600,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 12.600,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione, è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale, si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato, attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
14	posto auto	14,00	0,00	12.600,00	12.600,00
				<b>12.600,00 €</b>	<b>12.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.600,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.890,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.710,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 15

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**15** posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 66 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 65 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 9.180,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta adibito a POSTO AUTO.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di Mazzotta Carmelo, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121 PART. 575 SUB 66 - C/6-posto auto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRASFERIMENTO (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di NOTAIO Giovanni Paderni, trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7407.

Il titolo è riferito solamente a POSTO AUTO PART. 575 SUB 66

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra; Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 PART 575 SUB 66

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub 66

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



## BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

### POSTO AUTO

#### DI CUI AL PUNTO 15

posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati ,identificato come corpo A , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 66 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 65 E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO PIANO S1	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio, con dati aggiornati al 1° semestre 2021, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, riscontrati nei valori seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

**Codice di zona:** C4

**Microzona catastale n.:** 13

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box/Cantine valore minimo : 550,00€ /mq valore massimo : 800,00 €/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori, si ottiene il valore di mercato unitario  
**VM = €/mq 675,00**

Tale dato, unito agli esiti della indagine effettuata, su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto, portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 900,00 = **10.800,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.800,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione, è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale, si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato, attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
15	posto auto	12,00	0,00	10.800,00	10.800,00
				<b>10.800,00 €</b>	<b>10.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.800,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.620,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.180,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 16

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**16** posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati ,identificato come corpo A , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 67 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 71 ALTRA DITTA E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.240,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta adibito a POSTO AUTO.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,  
derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 575 SUB 67- C/6-posto auto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO IN NOTAIO Giovanni Paderni (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di Notaio Giovanni Paderni, trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7407.

Il titolo è riferito solamente a Immobili part.575 sub 67

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **12726**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. **45451**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra; Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 PART 575 SUB 67

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub 67

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



## BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

### POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO 16

posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati ,identificato come corpo A , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 67 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: IMMOBILE CONFINANTE CON POSTO AUTO SUB 71 ALTRA DITTA E CORRIDOIO D'ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO PIANO S1	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio, con dati aggiornati al 1° semestre 2021, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, riscontrati nei valori seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

**Codice di zona:** C4

**Microzona catastale n.:** 13

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box/Cantine valore minimo : 550,00€/mq valore massimo : 800,00 €/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori, si ottiene il valore di mercato unitario  
**VM = €/mq 675,00**

Tale dato, unito agli esiti della indagine effettuata, su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto, portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 900,00 = **14.400,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 14.400,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 14.400,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione, è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale, si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato, attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:





ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
16	posto auto	16,00	0,00	14.400,00	14.400,00
				<b>14.400,00 €</b>	<b>14.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.400,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.160,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.240,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 17

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**17** posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 70 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 169 mq, rendita 314,21 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: AREA DI MANOVRA A SERVIZIO DEI POSTI AUTO DA SUB 56 A SUB 72 DEL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>178,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 160.200,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 136.170,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta identificato catastalmente come C/6 - POSTO AUTO di fatto costituisce l'area di manovra del piano primo sottostrada quota -1,10 m.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,  
derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 575 SUB 70 - C/6-posto auto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO IN NOTAIO Giovanni Paderni (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di Notaio Giovanni Paderni, trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7407.

Il titolo è riferito solamente a Immobili part.575 sub 70

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pderni Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra;. Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 PART 575 SUB70

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub 70

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



## BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

### POSTO AUTO

#### DI CUI AL PUNTO 17

**posto auto** a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 70 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 169 mq, rendita 314,21 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: AREA DI MANOVRA A SERVIZIO DEI POSTI AUTO DA SUB 72 DEL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



servizi:

molto azarato ★★★★★★★★☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO PIANO S1	178,00	x	100 %	=	178,00
<b>Totale:</b>	<b>178,00</b>				<b>178,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio , con dati aggiornati al 1° semestre 2021 , fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione , riscontrati nei valori seguenti :

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box/Cantine valore minimo : 550,00€ /mq valore massimo : 800,00 €/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori , si ottiene il valore di mercato unitario VM = €/mq 675,00

Tale dato , unito agli esiti della indagine effettuata , su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto , portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 900,00** .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 178,00 x 900,00 = 160.200,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 160.200,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 160.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione, è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale, si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato, attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
17	posto auto	178,00	0,00	160.200,00	160.200,00
				<b>160.200,00 €</b>	<b>160.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 160.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 24.030,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.170,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 18

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**18** posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 71 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCritto AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: CONFINA CON ALTRO POSTO AUTO SUB 67 E CON CANTINA SUB 3 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 9.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.650,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta POSTO AUTO al piano primo sottostrada quota -1,10 m .

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,  
derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 575 SUB 71 - C/6-posto auto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO IN NOTAIO Giovanni Paderni (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di Notaio Giovanni Paderni, trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7407.

Il titolo è riferito solamente a Immobili part.575 sub 71

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra; Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 PART 575 SUB71

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub71

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



## BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

### POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO 18

posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati ,identificato come corpo A , facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 71 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: CONFINA CON ALTRO POSTO AUTO SUB 67 E CON CANTINA SUB 3 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO PIANO S1	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio , con dati aggiornati al 1° semestre 2021 , fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione , riscontrati nei valori seguenti :

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

**Codice di zona:** C4

**Microzona catastale n.:** 13

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box/Cantine valore minimo : 550,00€/mq valore massimo : 800,00 €/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori , si ottiene il valore di mercato unitario  
**VM = €/mq 675,00**

Tale dato , unito agli esiti della indagine effettuata , su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto , portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 900,00** .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 900,00 = **9.000,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 9.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione, è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale, si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato, attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
18	posto auto	10,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				<b>9.000,00 €</b>	<b>9.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.350,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.650,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 19

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**19** posto auto a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 72 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 102 mq, rendita 189,64 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: CONFINA CON SUB 55 E CON AREA DI MANOVRA SUB 70 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>113,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 101.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 86.445,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile catastalmente identificato come POSTO AUTO al piano primo sottostrada quota -1,10 m di fatto adibito a deposito materiale edile ed occupato da suppellettili di varia natura.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 575 SUB 72 - C/6-posto auto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO IN NOTAIO Giovanni Paderni (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di Notaio Giovanni Paderni, trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7407.

Il titolo è riferito solamente a Immobili part.575 sub 72

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pderni Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI, CORPO "B" A A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO, presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA, "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra; Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 PART 575 SUB72

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub 72

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



## BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

### POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO 19

**posto auto** a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il posto auto in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada quota -1,10 m di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 72 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 102 mq, rendita 189,64 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: CONFINA CON SUB 55 E CON AREA DI MANOVRA SUB 70 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



servizi:

molto azarato ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO PIANO S1	113,00	x	100 %	=	113,00
<b>Totale:</b>	<b>113,00</b>				<b>113,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio , con dati aggiornati al 1° semestre 2021 , fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione , riscontrati nei valori seguenti :

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box/Cantine valore minimo : 550,00€ /mq valore massimo : 800,00 €/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori , si ottiene il valore di mercato unitario VM = €/mq 675,00

Tale dato , unito agli esiti della indagine effettuata , su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto , portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = € /mq 900,00** .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 113,00 x 900,00 = 101.700,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 101.700,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 101.700,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione , è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione , con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione , centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare , è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005) , la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale , si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze( cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato , attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
19	posto auto	113,00	0,00	101.700,00	101.700,00
				<b>101.700,00 €</b>	<b>101.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.700,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 15.255,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.445,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 20

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**20** -lastrico solare a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **22,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il lastrico solare in oggetto è ubicato al piano primo settimo di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 69 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/5, consistenza 186 mq, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO SETTIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: Copertura corpo A

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>22,35 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 26.820,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.797,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile risulta LASTRICO SOLARE posto al piano settimo corpo A.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 575 SUB 69 - F/5-lastrico solare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO IN NOTAIO Giovanni Paderni (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di Notaio Giovanni Paderni, trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7407.

Il titolo è riferito solamente a Immobili part.575 sub 69

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pdermi Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI , CORPO "B" A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO , presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA , "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra. Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 PART 575 SUB 69

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 575 sub 69

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

DI CUI AL PUNTO 20



a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **22,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il lastrico solare in oggetto è ubicato al piano primo settimo di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e tre piani seminterrati, identificato come corpo A, facente parte del condominio "Viale Italia 71".

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 575 sub. 69 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/5, consistenza 186 mq, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO SETTIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: Copertura corpo A

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



LASTRICO SOLARE PIANO SETTIMO	161,00	x	10 %	=	16,10
LASTRICO SOLARE PIANO SETTIMO	25,00	x	25 %	=	6,25
<b>Totale:</b>	<b>186,00</b>				<b>22,35</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio, con dati aggiornati al 1° semestre 2021, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, riscontrati nei valori seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

**Codice di zona:** C4

**Microzona catastale n.:** 13

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box/Cantine valore minimo : 550,00€ /mq valore massimo : 800,00 €/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori, si ottiene il valore di mercato unitario  
VM = €/mq 1250,00

Tale dato, unito agli esiti della indagine effettuata, su beni immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità in oggetto, portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = €/mq 1200,00**.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,35 x 1.200,00 = **26.820,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.820,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 26.820,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione, è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale, si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato, attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
20		22,35	0,00	26.820,00	26.820,00
				<b>26.820,00 €</b>	<b>26.820,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.820,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 4.023,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.797,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2019

## LOTTO 21

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**21** a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **34,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il lastrico solare in oggetto è ubicato al piano primo quinto di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e piano cantinato, identificato come corpo B, facente parte del condominio " Viale Italia 71" .

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 576 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/5, consistenza 306 mq, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO QUINTO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: Copertura corpo B

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>34,35 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.220,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.037,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente CTU l'immobile LASTRICO SOLARE posto al piano quinto del corpo B risulta non accessibile in sicurezza privo di parapetto perimetrale e al rustico .

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/05/2019 ai nn. 1668/19 di repertorio, trascritta il 17/07/2019 a MESSINA ai nn. 19573/2640, a favore di [REDACTED] contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a 1/1 PROPRIETA' FG 121PART. 576 SUB 36 - F/5-lastrico solare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO IN NOTAIO Giovanni Paderni (dal 21/02/2007), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di Notaio Giovanni Paderni, trascritto il 20/03/2007 a MESSINA ai nn. 12246/7407.

Il titolo è riferito solamente a Immobili part.576 sub 36

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di IN PARTE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/11/1994 fino al 02/07/2004), trascritto il 12/12/1994 a MESSINA ai nn. 30139/25075.

Il titolo è riferito solamente a ' 1/1 FG 121 PART 575 SUB 3 e 16 C/2- sub 28,56,57,58,59,60,63,64,65,66,67,70,71,72 C/6 -part 576 sub 3,31A/2 22,33,34 C/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 02/07/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di notaio Giovanni Paderni ai nn. 64224 di repertorio, trascritto il 05/07/2004 a MESSINA ai nn. 24156/15968.

Il titolo è riferito solamente a immobili da "1" a "19" della Certificazione Notarile ex part. 128-131-115-97-175 e 114 fg 121 catasto terreni .

In esecuzione del contratto preliminare stipulato tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 30.3.2004 in notaio Pderni Giovanni trascritto aMessina il 6/04/01n. 9127/7631

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12726, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di REALIZZAZIONE N.2 EDIFICI UNO IL CORPO "A" A 5 ELEVAZIONI FT PORTICATO E TRE SEMINTERRATI, CORPO "B" A 5 ELEVAZIONI FT E UN SEMINTERRATO 3 ELEVAZIONI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO, presentata il 19/05/1993, rilasciata il 23/12/1994 con il n. 12726 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575 e 576v.

IN MERITO ALL'AGIBILITA' A SEGUITO DI RICHIESTA PRESENTATA PRESSO GLI UFFICI DEL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO DI MESSIMA NON RISULTA ALCUNO PROVVEDIMENTO.

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE AI SENSI DELL'ART. 18 LG 64/74 N. 45451, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di PER COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN CA, "A" 5 elev. ft tre piani seminterrati e parziale copertura e "B" 5 elev. f.t. e piano cantinato, presentata il 03/05/1995, rilasciata il 03/05/1995 con il n. 45451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreno FG 121 PART. 128,131,115,97,175 114 oggi fg 121 part 575-576

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002-NORME DI ATTUAZIONE approvate con D.D.R. n. 686/2002 del 2.09.2002), l'immobile ricade in zona B4c- di completamento : Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 ; MAX m 21,70 con 6 piani fuori terra. Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE IN CATASTO FG 121 PART. 575

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG 121 PART 576 SUB 36

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile part 576 sub 36

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIALE ITALIA 71

DI CUI AL PUNTO 21



a MESSINA VIALE ITALIA 71, della superficie commerciale di **34,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*).

Il lastrico solare in oggetto è ubicato al piano primo quinto di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. e piano cantinato, identificato come corpo B, facente parte del condominio " Viale Italia 71".

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 576 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/5, consistenza 306 mq, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 71, piano: PIANO QUINTO, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\*, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA IN NOTAIO GIOVANNI PADERNI DEL 21/02/07 TRASCRITTO AL N. 12246/7407 IL 20/03/07  
Coerenze: Copertura corpo B

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COMPENDIO OSPEDALIERO EX PIEMONTE -TRIBUNALE DI MESSINA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



LASTRICO SOLARE PIANO QUINTO	281,00	x	10 %	=	28,10
LASTRICO SOLARE PIANO SETTIMO	25,00	x	25 %	=	6,25
<b>Totale:</b>	<b>306,00</b>				<b>34,35</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2021 (28/01/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'agenzia del territorio, con dati aggiornati al 1° semestre 2021, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, riscontrati nei valori seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1°

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: SemiCentrale

**Codice di zona:** C4

**Microzona catastale n.:** 13

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

- Abitazioni civili valore minimo : 1000,00€ /mq valore massimo : 1500,00€/ mq
- Posti Auto scoperti valore minimo : 430,00 €/mq valore massimo 640,00 €/mq
- Box/Cantine valore minimo : 550,00€ /mq valore massimo : 800,00 €/ mq

Procedendo quindi ad effettuare una media dei suddetti valori, si ottiene il valore di mercato unitario VM = €/mq 1250,00

Tale dato, unito agli esiti della indagine effettuata, su beni immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità in oggetto, portano a definire il più probabile **Valore di Mercato = €/mq 1200,00**.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,35 x 1.200,00 = **41.220,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 41.220,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 41.220,00



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato attuale del cespite oggetto della presente relazione, è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq. Istituito conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare, è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima. Preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale, si consideri:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato, attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare MESSINA, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
21		34,35	0,00	41.220,00	41.220,00
				<b>41.220,00 €</b>	<b>41.220,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 41.220,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 6.183,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 35.037,00</b>

Sugli immobili identificati come sub 22 (unità B/3) , sub 34 (unità B/21) , sub 28 (unità A39) , sub 56 (unità A/4) , sub 57 (unità A/5) ,sub 59 (unità A/7) grava un debito nei confronti del Condominio , aggiornato al 31.12.2021, ammontante a **5.333,99 €**, il cui dettaglio è all'interno dell'allegato **All.08-Situazione oneri Condominiali**.

data 09/02/2022

il tecnico incaricato  
ING. LAURA BOTTARI

