



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

213/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Claudia Giovanna Bisignano

CUSTODE:

Avv. Giovanni Costa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Manuela Giliberto



con studio in MESSINA (ME) CONTRADA PRINCIPE, 34/A



email: magiliberto@tiscali.it

PEC: manuela.giliberto@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale deposito posto al piano seminterrato del fabbricato a 4 elevazioni f.t. con copertura a falde, oltre cantinato. Ha accesso pedonale e carrabile dal parcheggio scoperto interno al complesso, lato nord/est, da cui si diparte un'area, di passaggio e coperta, che arriva all'ingresso dell'immobile in oggetto composto da un unico vano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 110 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 75,51 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: sub 115 (B.C.N.C.) - sud/est: sub 111, area comune - sud/ovest: sub 86, 89 - nord/ovest: sub 114

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.895,00
Data della valutazione:	15/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Risulta agli atti una scrittura privata tra la signora [REDACTED] [REDACTED] datata 11/06/2014, per una promessa di vendita del bene in oggetto che, però, non appare registrata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili, registrato il 27/11/2020 a Messina ai nn. 20527/29540, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] Sede in MESSINA (ME) C.F. [REDACTED]
Atto giudiziario n. 2234/2020 del 4/11/2020 pubblico Ufficiale Giudiziario di Messina C.F. 97064630839

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 **legale** attiva, registrata il 14/06/2018 a Messina ai nn. 1786/13929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 1.004.823,92.

Importo capitale: 502.411,96.

Atto pubblico amministrativo n. 1122/2017 del 25/05/2018, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. di Messina C.F. 00833920150

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27330/9304 di repertorio, registrata il 11/10/2011 a Messina ai nn. 4484/30248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: anni 7 e mesi 3

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili, registrata il 27/11/2020 a Messina ai nn. 20527/29540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto giudiziario n. 2234/2020 del 4/11/2020 pubblico Ufficiale Giudiziario di Messina C.F. 97064630839

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 156,00**

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 con riserva d'area, con atto stipulato il 07/06/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27223/9224 di repertorio, registrato il 20/06/2011 a Messina ai nn. 5287-1T, trascritto il 21/06/2011 a Messina ai nn. 14527/20013 e 14528/20014.

Atto in cui sono elencate particelle che, a seguito di vari passaggi, determineranno la consistenza dell'attuale part. 2270 su cui sono stati edificati i fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 26/03/2013 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27823/9664 di repertorio, trascritto il 23/04/2013 a Messina ai nn. 7878/10173 e 7879/10174.

Il titolo è riferito solamente a part. 2271 fg. 138

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alla Legge n.178/2020, art. 1 commi 376-379, la scrivente dichiara che gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non risultano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. auto assentita ex art.2 L.R.17/94 N. **177373** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cui al progetto per la costruzione di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e sottotetto, da realizzarsi in C.da Campolino - Vill. S.Lucia sopra Contesse, presentata il 27/06/2011 con il n. 177373 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Istanza per rilascio C.E. presentata il 15/06/2009 con prot. n. 1/3481 - (Ricostruito con fasc. Urbamid ID 000545)

Variante concessione edilizia auto-assentita N. **276459**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 15/11/2012 con il n. 276459 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Seconda variante C.E. auto assentita N. **299427**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 11/12/2012 con il n. 299427 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a modifiche piano cantinato

Terza variante C.E. auto assentita N. **105162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 29/04/2013 con il n. 105162 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano cantinato

Art.9 L.37/85 e succ. mod. ed integr. N. **ist. 8319.00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione interna del sub 5 ed opere di finitura non comprese nella domanda di fine lavori del 25/07/2013, presentata il 13/03/2014 con il n. 70205 di protocollo, agibilità **non ancora**



rilasciata

Denuncia di Inizio Attività N. **86462**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento di una unità immobiliare a destinazione C/2, sita all'interno del compresso Araucaria Residence sito in loc. Campolino - Vill.S.Lucia sopra Contesse, presentata il 01/04/2014 con il n. 86462 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano seminterrato (ex sub 5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 686 del 2/9/2002 e n. 858 del 8/7/2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. (residenze)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA CONTRADA CAMPOLINO 8/A, FRAZIONE VILL. SANTA LUCIA
SOPRA CONTESSE

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale deposito posto al piano seminterrato del fabbricato a 4 elevazioni f.t. con copertura a falde, oltre cantinato. Ha accesso pedonale e carrabile dal parcheggio scoperto interno al complesso, lato nord/est, da cui si diparte un'area, di passaggio e coperta, che arriva all'ingresso dell'immobile in oggetto composto da un unico vano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 110 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 75,51 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: sub 115 (B.C.N.C.) - sud/est: sub 111, area comune - sud/ovest: sub 86, 89 - nord/ovest: sub 114

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

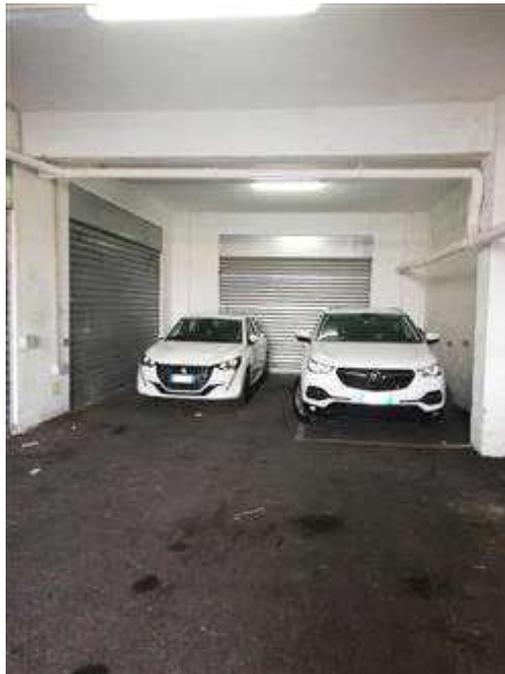




Parcheggio interno



Ingresso area di passaggio coperta



Ingresso locale (lato sinistro foto)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Foto aerea (fonte google maps)



Ingresso Residence Araucaria



Estratto di mappa catastale fg. 138 part. 2270

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 1 km
- tangenziale distante 1 km
- autobus distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vano di forma pressocchè quadrata con altezza utile pari a 3,70 m circa, presenta come porta di accesso una saracinesca in metallo, larga circa 4 m ed alta 2.75 m circa, la pavimentazione è in piastrelle in monocottura e le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate. Una porta taglia fuoco, posta nel lato sud/ovest, mette direttamente in comunicazione il locale con l'area parcheggi del seminterrato. Nella stessa parete sono ubicati degli infissi alti, a nastro, che permettono una parziale illuminazione naturale; è da verificare l'impianto elettrico che presenta tubazioni esterne e fili a vista. Tutto sommato le condizioni generali risultano essere buone, sebbene, durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 28/07/2021, ci fosse all'interno una grande quantità di



materiale di vario genere che non permetteva una visione completa del vano. La destinazione d'uso, da progetto e catastale, è quella a cui è effettivamente adibito, cioè locale di sgombero/cantina.



Accesso deposito



Interno lato sud/ovest



Interno direzione accesso

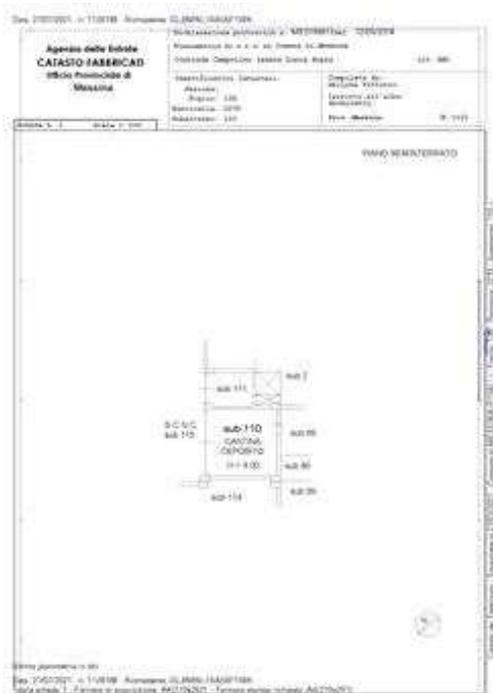
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato tenendo conto, in primo luogo, delle condizioni dello stato di fatto, dell'ubicazione, del piano, dell'accessibilità, della regolarità tecnico/amministrativa e di tutti i parametri che contribuiscono ad attribuire un valore congruo del bene. In seconda istanza è stato confrontato con manufatti, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di compravendita in aree limitrofe ed il tutto è stato paramentrato ai valori OMI e quotazioni immobiliari delle agenzie di settore. Quanto sopra per arrivare ad una cifra, da considerare a metro quadrato, che rispecchi l'effettivo valore medio di mercato attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 550,00 = **18.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.700,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello considerato. Sono state valutate inoltre la posizione, le condizioni di accessibilità, le opere di urbanizzazione presenti, la destinazione urbanistica con i relativi vincoli e tutti i parametri che possano contribuire a determinarne il valore economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tecnocasa - Grimaldi Immobiliare - Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Immobiliare Sicilia

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
A	cantina	34,00	0,00	18.700,00	18.700,00
				18.700,00 €	18.700,00 €

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: **€. 18.700,00**

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: **€. 2.805,00**

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: **€. 15.895,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale deposito, posto al piano seminterrato del fabbricato a 4 elevazioni f.t. con copertura a falde, oltre cantinato, avente due accessi, uno sia pedonale che carrabile dal parcheggio interno, scoperto, del complesso edilizio lato nord/est, e l'altro, solo pedonale, dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 29,44 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: sub 7 - sud/est: area parcheggio - sud/ovest: sub 9 - nord/ovest: sub 2 (B.C.N.C)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.665,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.915,25
Data della valutazione:	15/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Risulta agli atti un preliminare di compravendita, in data 28/12/2011, tra la signora [REDACTED] [REDACTED] per una promessa di vendita di alcuni beni che, però, non sono identificati catastalmente.

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 **legale** attiva, registrata il 14/06/2018 a Messina ai nn. 1786/13929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo.
Importo ipoteca: 1.004.823,92.

Importo capitale: 502.411,96.

Atto pubblico amministrativo n. 1122/2017 del 25/05/2018, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. di Messina C.F. 00833920150

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27330/9304 di repertorio, registrata il 11/10/2011 a Messina ai nn. 4484/30248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: anni 7 e mesi 3

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili, registrata il 27/11/2020 a Messina ai nn. 20527/29540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto giudiziario n. 2234/2020 del 4/11/2020 pubblico Ufficiale Giudiziario di Messina C.F. 97064630839

domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica, stipulata il 09/04/2019 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 2227/2019 di repertorio, trascritta il 01/10/2019 a Messina ai nn. 20328/26925, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a ai sub 45/87/8 fg. 138, part.2270

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 102,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite 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 con riserva d'area, con atto stipulato il 07/06/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27223/9224 di repertorio, registrato il 20/06/2011 a Messina ai nn. 5287-1T, trascritto il 21/06/2011 a Messina ai nn. 14527/20013 e 14528/20014.

Atto in cui sono elencate particelle che, a seguito di vari passaggi, determineranno la consistenza dell'attuale part. 2270 su cui sono stati edificati i fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 26/03/2013 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27823/9664 di repertorio, trascritto il 23/04/2013 a Messina ai nn. 7878/10173 e 7879/10174.

Il titolo è riferito solamente a part. 2271 fg. 138

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alla Legge n.178/2020, art. 1 commi 376-379, la scrivente dichiara che gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non risultano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. auto assentita ex art.2 L.R.17/94 N. **177373** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cui al progetto per la costruzione di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e sottotetto, da realizzarsi in C.da Campolino - Vill. S.Lucia sopra Contesse, presentata il 27/06/2011 con il n. 177373 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Istanza per rilascio C.E. presentata il 15/06/2009 con prot. n. 1/3481 - (Ricostruito con fasc. Urbamid ID 000545)

Variante concessione edilizia auto-assentita N. **276459**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 15/11/2012 con il n. 276459 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Seconda variante C.E. auto assentita N. **299427**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 11/12/2012 con il n. 299427 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a modifiche piano cantinato

Terza variante C.E. auto assentita N. **105162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 29/04/2013 con il n. 105162 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano cantinato

Art.9 L.37/85 e succ. mod. ed integr. N. **ist. 8319.00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione interna del sub 5 ed opere di finitura non comprese nella domanda di fine lavori del 25/07/2013, presentata il 13/03/2014 con il n. 70205 di protocollo, agibilità **non ancora**



rilasciata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 686 del 2/9/2002 e n. 858 del 8/7/2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. (residenze)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'apertura di una porta nella parete, lato nord/ovest, confinante con l'area parcheggi seminterrata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa + diritti di segreteria / tariffa: €.1.035,00
- Oneri tecnico: €.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'apertura di una porta nella parete, lato nord/ovest, confinante con l'area parcheggi seminterrata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa per variazione catastale: €.50,00
- Oneri tecnico: €.400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA CONTRADA CAMPOLINO 8/A, FRAZIONE VILL. SANTA LUCIA
SOPRA CONTESSE

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale deposito, posto al piano seminterrato del fabbricato a 4 elevazioni f.t. con copertura a falde, oltre cantinato, avente due accessi, uno sia pedonale che carrabile dal parcheggio interno, scoperto, del complesso edilizio lato nord/est, e l'altro, solo pedonale, dal vano scala condominiale.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 29,44 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: sub 7 - sud/est: area parcheggio - sud/ovest: sub 9 - nord/ovest: sub 2 (B.C.N.C)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



Parcheggio interno



Ingresso immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea (fonte google maps)



Ingresso Residence Araucaria





Estratto di mappa catastale fg. 138 part. 2270

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km

nella media

tangenziale distante 1 km

autobus distante 2 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unico vano di forma pressochè rettangolare con una piccola sporgenza lato nord/est, ha un'altezza utile pari a 3,70 m circa; presenta, come comodo accesso dal parcheggio esterno, una saracinesca in metallo che occupa quasi tutto il fronte; la pavimentazione è in cemento e le pareti ed il soffitto risultano intonacati e tinteggiati. Una porta taglia fuoco, posta nel lato nord/ovest, mette direttamente in comunicazione il locale con l'area parcheggi del seminterrato; è da verificare l'impianto elettrico. Le condizioni generali, accertate durante il sopralluogo del 5/08/2021, risultano essere buone. La destinazione d'uso è quella prevista dal progetto e classificata come C/2 al catasto, deposito/locale di sgombero. La superficie, da rilievo, risulta pari a circa 21 mq, pertanto leggermente maggiore rispetto a quella catastale.





Interno - vista parete nord/ovest



Interno - vista ingresso

CONSISTENZA:

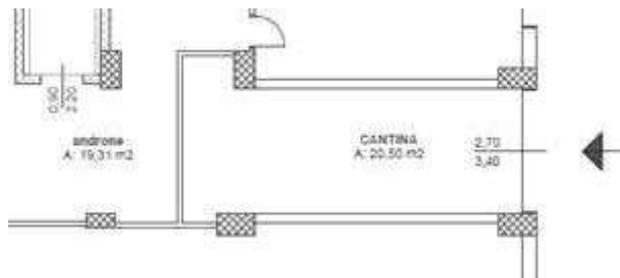
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie da rilievo	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

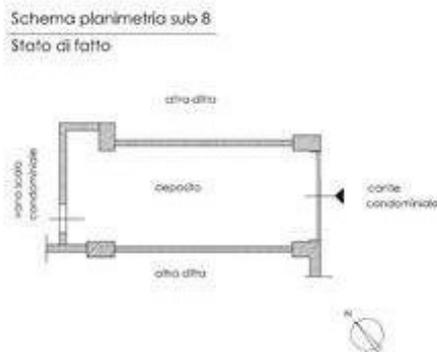


Planimetria catastale



Stralcio planimetria III variante





Schema planimetria stato di fatto - Sub 8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato tenendo conto, in primo luogo, delle condizioni dello stato di fatto, dell'ubicazione, del piano, dell'accessibilità, della regolarità tecnico/amministrativa e di tutti i parametri che contribuiscono ad attribuire un valore congruo del bene. In seconda istanza è stato confrontato con manufatti, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di compravendita in aree limitrofe ed il tutto è stato paramentrato ai valori OMI e quotazioni immobiliari delle agenzie di settore. Quanto sopra per arrivare ad una cifra, da considerare a metro quadrato, che rispecchi l'effettivo valore medio di mercato attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,00	x	650,00	=	13.650,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 13.650,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 13.650,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello considerato. Sono state valutati, inoltre, lo stato attuale, la posizione, le condizioni di accessibilità, le opere di urbanizzazione presenti, la destinazione urbanistica con i relativi vincoli e tutti i parametri che potessero contribuire a determinarne il valore economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tecnocasa - Grimaldi Immobiliare - Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Immobiliare Sicilia

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
A	cantina	21,00	0,00	13.650,00	13.650,00
				13.650,00 €	13.650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.985,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.665,00**

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: **€. 1.749,75**

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: **€. 9.915,25**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2020

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cantina a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale deposito, di forma regolare, posto al piano seminterrato del fabbricato a 4 elevazioni f.t. oltre cantinato, avente accesso pedonale e carrabile dal parcheggio interno, scoperto, del complesso edilizio lato nord/est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 66 mq, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: sub 8 e sub 2- sud/est: area parcheggio - sud/ovest: sub 10 e sub 2 - nord/ovest: sub 14

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.190,00
Data della valutazione:	15/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

E' agli atti un preliminare di compravendita, datato 12/09/2012, tra il sig. [REDACTED]

[REDACTED] nel quale non è identificato catastalmente l'immobile in oggetto, poiche atto antecedente alla catastazione dell'intero complesso immobiliare

[REDACTED] ha anche fornito atto di citazione del 10/02/2016, con cui ha presentato domanda di esecuzione forzata in forma specifica ex art. 2932 c.c., trascritta in data 04/03/2016, ai nn. 6962/5295, ossia in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare che risulta eseguita il 04/11/2020, nn. 29540/20527 (vedasi prima relazione di custodia).



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 **legale** attiva, registrata il 14/06/2018 a Messina ai nn. 1786/13929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 1.004.823,92.

Importo capitale: 502.411,96.

Atto pubblico amministrativo n. 1122/2017 del 25/05/2018, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. di Messina C.F. 00833920150

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27330/9304 di repertorio, registrata il 11/10/2011 a Messina ai nn. 4484/30248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: anni 7 e mesi 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica, stipulata il 04/03/2016 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 4505 di repertorio, trascritta il 17/03/2016 a Messina ai nn. 5295/6962, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a a sub 9, fg. 138, part.2270

atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili, registrata il 27/11/2020 a Messina ai nn. 20527/29540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto giudiziario n. 2234/2020 del 4/11/2020 pubblico Ufficiale Giudiziario di Messina C.F. 97064630839

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 171,96
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 con riserva d'area, con atto stipulato il 07/06/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27223/9224 di repertorio, registrato il 20/06/2011 a Messina ai nn. 5287-1T, trascritto il 21/06/2011 a Messina ai nn. 14527/20013 e 14528/20014.

Atto in cui sono elencate particelle che, a seguito di vari passaggi, determineranno la consistenza dell'attuale part. 2270 su cui sono stati edificati i fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 26/03/2013 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27823/9664 di repertorio, trascritto il 23/04/2013 a Messina ai nn. 7878/10173 e 7879/10174.

Il titolo è riferito solamente a part. 2271 fg. 138

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alla Legge n.178/2020, art. 1 commi 376-379, la scrivente dichiara che gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non risultano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. auto assentita ex art.2 L.R.17/94 N. **177373** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cui al progetto per la costruzione di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e sottotetto, da realizzarsi in C.da Campolino - Vill. S.Lucia sopra Contesse, presentata il 27/06/2011 con il n. 177373 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Istanza per rilascio C.E. presentata il 15/06/2009 con prot. n. 1/3481 - (Ricostruito con fasc. Urbamid ID 000545)

Variante concessione edilizia auto-assentita N. **276459**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 15/11/2012 con il n. 276459 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Seconda variante C.E. auto assentita N. **299427**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 11/12/2012 con il n. 299427 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a modifiche piano cantinato

Terza variante C.E. auto assentita N. **105162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 29/04/2013 con il n. 105162 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano cantinato

Art.9 L.37/85 e succ. mod. ed integr. N. **ist. 8319.00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per



lavori di Diversa distribuzione interna del sub 5 ed opere di finitura non comprese nella domanda di fine lavori del 25/07/2013, presentata il 13/03/2014 con il n. 70205 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 686 del 2/9/2002 e n. 858 del 8/7/2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. (residenze)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'apertura di una porta nella parete, lato nord/ovest, confinante con l'area parcheggi seminterrata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Messa in pristino CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnico: €.500,00
- Sanzione amministrativa per messa in pristino + diritti di segreteria + tariffa: €.550,00

Questa situazione è riferita solamente a chiusura bucatara alta in comunicazione con parcheggio seminterrato coperto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Apertura di una bucatara nella parete, lato nord/ovest, confinante con l'area parcheggi seminterrata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo per variazione catastale: €.50,00
- Oneri tecnico: €.400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA CONTRADA CAMPOLINO 8/A, FRAZIONE VILL. SANTA LUCIA
SOPRA CONTESSE

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO



***)

Trattasi di un locale deposito, di forma regolare, posto al piano seminterrato del fabbricato a 4 elevazioni f.t. oltre cantinato, avente accesso pedonale e carrabile dal parcheggio interno, scoperto, del complesso edilizio lato nord/est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 66 mq, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: sub 8 e sub 2- sud/est: area parcheggio - sud/ovest: sub 10 e sub 2 - nord/ovest: sub 14

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



Parcheggio interno



Ingresso locale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea (fonte google maps)



Ingresso Residence Araucaria





Estratto di mappa catastale fg. 138 part. 2270

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
 tangenziale distante 1 km
 autobus distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unico vano di forma pressocchè rettangolare, ha un'altezza utile pari a 3,75 m circa e presenta, come comodo accesso dal parcheggio esterno, una saracinesca morizzata in metallo larga circa 3,40 m ed alta 3,25 m circa; una finestra alta a nastro, posta nella parete lato nord/ovest, filtra un minimo di luce dal garage interno, ma non risulta rappresentata nè nel progetto depositato, nè nella planimetria catastale. La pavimentazione è in cemento, eccezion fatta per una piccola porzione che presenta piastrelle in monocottura, le pareti ed il soffitto risultano intonacati e tinteggiati; l'impianto elettrico è da verificare. Le condizioni generali, accertate durante il sopralluogo del 28/07/2021, risultano essere buone. La destinazione d'uso è diversa da quella prevista dal progetto e classificata come C/2 al catasto, poichè l'attuale occupante utilizza il predetto locale come garage, custodendovi all'interno un camper, un'auto ed una moto. E' stata realizzata, inoltre, una piccola struttura precaria, in legno, che delimita un lavatoio e viene sfruttata anche come armadiatura. La superficie, da rilievo, risulta conforme a quella catastale.





Interno, vista lato nord/ovest



Interno, vista ingresso



Interno, manufatto precario

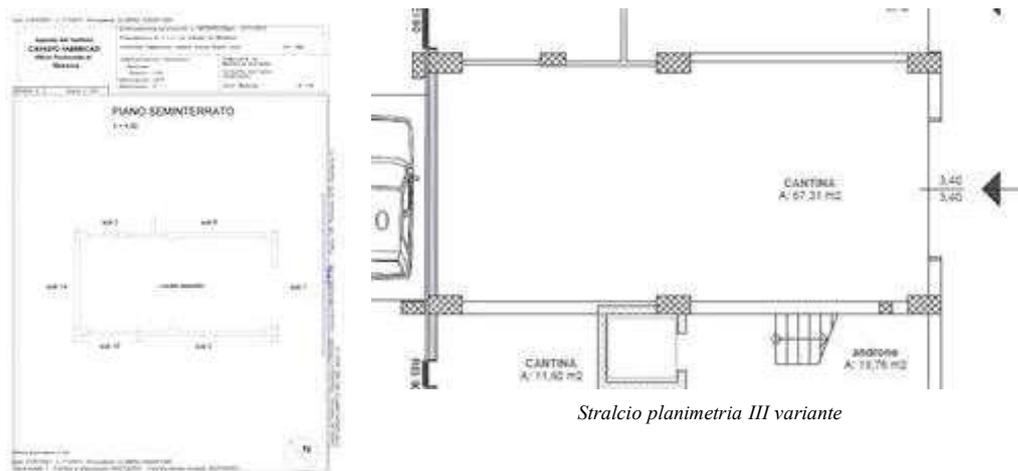
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

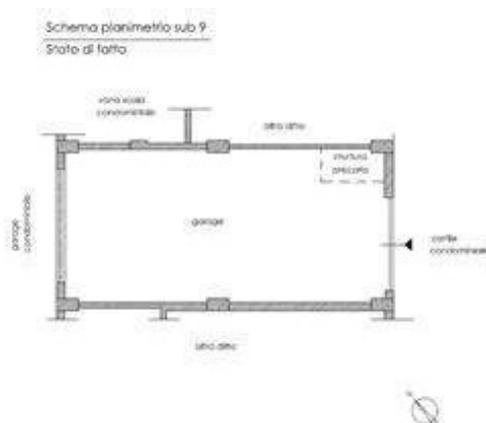
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	66,00	x	100 %	=	66,00
Totale:	66,00				66,00





Planimetria catastale



Schema planimetria stato di fatto - Sub 9

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato tenendo conto, in primo luogo, delle condizioni dello stato di fatto, dell'ubicazione, del piano, dell'accessibilità, della regolarità tecnico/amministrativa e di tutti i parametri che contribuiscono ad attribuire un valore congruo del bene. In seconda istanza è stato confrontato con manufatti, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di compravendita in aree limitrofe ed il tutto è stato parametrato ai valori OMI e quotazioni immobiliari delle agenzie di settore. Quanto sopra per arrivare ad una cifra, da considerare a metro quadrato, che rispecchi l'effettivo valore medio di mercato attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $66,00 \times 650,00 = 42.900,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 42.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 42.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello considerato. Sono state valutate, inoltre, le condizioni dello stato di fatto in cui si trova, la posizione, l'accessibilità, le opere di urbanizzazione presenti, la destinazione urbanistica con i relativi vincoli e tutti

i parametri che possano contribuire a determinarne il valore economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tecnocasa - Grimaldi Immobiliare - Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Immobiliare Sicilia

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
A	cantina	66,00	0,00	42.900,00	42.900,00
				42.900,00 €	42.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.400,00**

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: **€. 6.210,00**

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 **€. 35.190,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posto auto coperto, ubicato all'interno del piano seminterrato del fabbricato a 4 elevazioni f.t. con copertura a falde, oltre cantinato. Ha accesso pedonale e carrabile dal parcheggio interno del complesso, lato nord/est, da cui si diparte un'area di passaggio e coperta, che arriva al predetto stallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: terrapieno - sud/est: sub 115 (B.C.N.C.) - sud/ovest: sub 115 (B.C.N.C.) - nord/ovest: sub 115 (B.C.N.C.)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.250,00
Data della valutazione:	15/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **legale** attiva, registrata il 14/06/2018 a Messina ai nn. 1786/13929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 1.004.823,92.

Importo capitale: 502.411,96.

Atto pubblico amministrativo n. 1122/2017 del 25/05/2018, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. di Messina C.F. 00833920150

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27330/9304 di repertorio, registrata il 11/10/2011 a Messina ai nn. 4484/30248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: anni 7 e mesi 3

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili, registrata il 27/11/2020 a Messina ai nn. 20527/29540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto giudiziario n. 2234/2020 del 4/11/2020 pubblico Ufficiale Giudiziario di Messina C.F. 97064630839

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 3,00**

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 con riserva d'area, con atto stipulato il 07/06/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27223/9224 di repertorio, registrato il 20/06/2011 a Messina ai nn. 5287-1T, trascritto il 21/06/2011 a Messina ai nn. 14527/20013 e 14528/20014.

Atto in cui sono elencate particelle che, a seguito di vari passaggi, determineranno la consistenza dell'attuale part. 2270 su cui sono stati edificati i fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 26/03/2013 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27823/9664 di repertorio, trascritto il 23/04/2013 a Messina ai nn. 7878/10173 e 7879/10174.



Il titolo è riferito solamente a part. 2271 fg. 138

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alla Legge n.178/2020, art. 1 commi 376-379, la scrivente dichiara che gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non risultano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. auto assentita ex art.2 L.R.17/94 N. **177373** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cui al progetto per la costruzione di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e sottotetto, da realizzarsi in C.da Campolino - Vill. S.Lucia sopra Contesse, presentata il 27/06/2011 con il n. 177373 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Istanza per rilascio C.E. presentata il 15/06/2009 con prot. n. 1/3481 - (Ricostruito con fasc. Urbamid ID 000545)

Variante concessione edilizia auto-assentita N. **276459**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 15/11/2012 con il n. 276459 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Seconda variante C.E. auto assentita N. **299427**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 11/12/2012 con il n. 299427 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a modifiche piano cantinato

Terza variante C.E. auto assentita N. **105162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 29/04/2013 con il n. 105162 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano cantinato

Art.9 L.37/85 e succ. mod. ed integr. N. **ist. 8319.00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione interna del sub 5 ed opere di finitura non comprese nella domanda di fine lavori del 25/07/2013, presentata il 13/03/2014 con il n. 70205 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di Inizio Attività N. **86462**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento di una unità immobiliare a destinazione C/2, sita all'interno del complesso Araucaria Residence sito in loc. Campolino - Vill.S.Lucia sopra Contesse, presentata il 01/04/2014 con il n. 86462 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano seminterrato (ex sub 5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 686 del 2/9/2002 e n. 858 del 8/7/2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. (residenze)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA CONTRADA CAMPOLINO 8/A, FRAZIONE VILL. SANTA LUCIA
SOPRA CONTESSE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posto auto coperto, ubicato all'interno del piano seminterrato del fabbricato a 4 elevazioni f.t. con copertura a falde, oltre cantinato. Ha accesso pedonale e carrabile dal parcheggio interno del complesso, lato nord/est, da cui si diparte un'area di passaggio e coperta, che arriva al predetto stallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: terrapieno - sud/est: sub 115 (B.C.N.C.) - sud/ovest: sub 115 (B.C.N.C.) - nord/ovest: sub 115 (B.C.N.C.)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





Parcheggio interno



Ingresso area di passaggio coperta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea (fonte google maps)



Ingresso Residence Araucaria



Estratto di mappa catastale fg. 138 part. 2270



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
 tangenziale distante 1 km
 autobus distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Stallo per posto auto delle dimensioni, da rilievo di 5,00m x 2,50m circa, delimitato a terra con strisce di colore bianco e posto all'interno di uno spazio coperto individuato catastalmente come bene comune non censibile e che ne permette l'accesso dal parcheggio condominiale scoperto. All'atto del sopralluogo, effettuato dalla scrivente in data 28/07/2021, risultava occupato da un'auto di cui non è stata individuata la proprietà.



Posto auto (lato destro immagine)

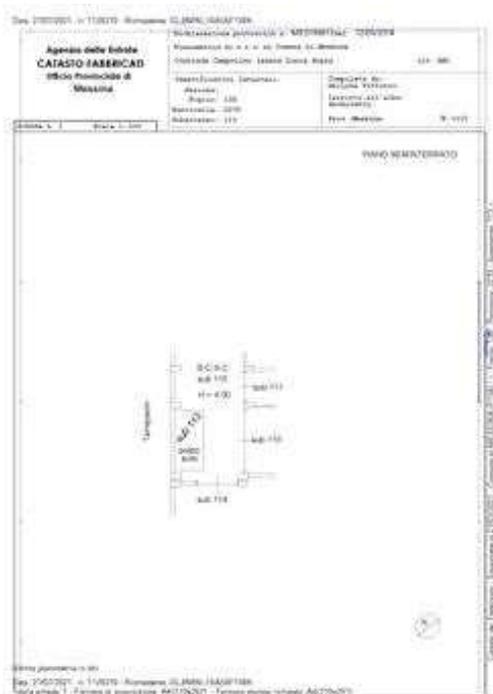
CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	12,50	x	100 %	=	12,50
Totale:	12,50				12,50



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato tenendo conto, in primo luogo, dell'ubicazione, del piano, dell'accessibilità, della regolarità tecnico/amministrativa e di tutti i parametri che contibuiscono ad attribuire un valore congruo del bene. In seconda istanza è stato confrontato con manufatti, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di compravendita in aree limitrofe, il tutto è stato paramentrato ai valori OMI e quotazioni immobiliari delle agenzie di settore, considerando, non in ultimo, anche la penuria di parcheggi all'esterno del complesso edilizio. Quanto sopra per arrivare ad una cifra, da considerare a corpo, che rispecchi l'effettivo valore medio di mercato attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello considerato. Sono state valutate inoltre la posizione, le condizioni di accessibilità, le opere di urbanizzazione presenti, la destinazione urbanistica con i relativi vincoli e tutti i parametri che possano contribuire a determinarne il valore economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tecnocasa - Grimaldi Immobiliare - Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Immobiliare Sicilia

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
A	posto auto	12,50	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

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: **€. 5.000,00**

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: **€. 750,00**

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: **€. 4.250,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2020

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **12,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posto auto coperto, ubicato all'interno del piano seminterrato del fabbricato a 4 elevazioni f.t. oltre cantinato. Ha accesso pedonale e carrabile dal parcheggio interno del complesso, lato nord/ovest, dal quale si sviluppa un parcheggio interno in cui trova posto il predetto stallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: sub 8 - sud/est: sub 89- sud/ovest: sub 89 - nord/ovest: sub 89

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.250,00
Data della valutazione:	15/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

Risulta agli atti un preliminare di compravendita, in data 28/12/2011, tra [REDACTED]
[REDACTED] per una promessa di vendita di alcuni beni che, però, non sono identificati catastalmente.

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 **legale** attiva, registrata il 14/06/2018 a Messina ai nn. 1786/13929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 1.004.823,92.

Importo capitale: 502.411,96.

Atto pubblico amministrativo n. 1122/2017 del 25/05/2018, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. di Messina C.F. 00833920150

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili, registrata il 27/11/2020 a Messina ai nn. 20527/29540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto giudiziario n. 2234/2020 del 4/11/2020 pubblico Ufficiale Giudiziario di Messina C.F. 97064630839

domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica, stipulata il 09/04/2019 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 2227/2019 di repertorio, trascritta il 01/10/2019 a Messina ai nn. 20328/26925, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a ai sub 45/87/8 fg. 138, part.2270

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3,00
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 con riserva d'area, con atto stipulato il 07/06/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27223/9224 di repertorio, registrato il 20/06/2011 a Messina ai nn. 5287-1T, trascritto il 21/06/2011 a Messina ai nn. 14527/20013 e 14528/20014.

Atto in cui sono elencate particelle che, a seguito di vari passaggi, determineranno la consistenza dell'attuale part. 2270 su cui sono stati edificati i fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 26/03/2013 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27823/9664 di repertorio, trascritto il 23/04/2013 a Messina ai nn. 7878/10173 e 7879/10174.

Il titolo è riferito solamente a part. 2271 fg. 138



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alla Legge n.178/2020, art. 1 commi 376-379, la scrivente dichiara che gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non risultano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. auto assentita ex art.2 L.R.17/94 N. **177373** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cui al progetto per la costruzione di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e sottotetto, da realizzarsi in C.da Campolino - Vill. S.Lucia sopra Contesse, presentata il 27/06/2011 con il n. 177373 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Istanza per rilascio C.E. presentata il 15/06/2009 con prot. n. 1/3481 - (Ricostruito con fasc. Urbamid ID 000545)

Variante concessione edilizia auto-assentita N. **276459**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 15/11/2012 con il n. 276459 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Seconda variante C.E. auto assentita N. **299427**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 11/12/2012 con il n. 299427 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a modifiche piano cantinato

Terza variante C.E. auto assentita N. **105162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 29/04/2013 con il n. 105162 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano cantinato

Art.9 L.37/85 e succ. mod. ed integr. N. **ist. 8319.00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione interna del sub 5 ed opere di finitura non comprese nella domanda di fine lavori del 25/07/2013, presentata il 13/03/2014 con il n. 70205 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di Inizio Attività N. **86462**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento di una unità immobiliare a destinazione C/2, sita all'interno del complesso Araucaria Residence sito in loc. Campolino - Vill.S.Lucia sopra Contesse, presentata il 01/04/2014 con il n. 86462 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano seminterrato (ex sub 5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 686 del 2/9/2002 e n. 858 del 8/7/2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. (residenze)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA CONTRADA CAMPOLINO 8/A, FRAZIONE VILL. SANTA LUCIA
SOPRA CONTESSE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **12,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posto auto coperto, ubicato all'interno del piano seminterrato del fabbricato a 4 elevazioni f.t. oltre cantinato. Ha accesso pedonale e carrabile dal parcheggio interno del complesso, lato nord/ovest, dal quale si sviluppa un parcheggio interno in cui trova posto il predetto stallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: sub 8 - sud/est: sub 89- sud/ovest: sub 89 - nord/ovest: sub 89

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





Accesso da parcheggio interno



area parcheggio coperto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea (fonte google maps)



Ingresso Residence Araucaria



Estratto di mappa catastale fg. 138 part. 2270

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
tangenziale distante 1 km

nella media



autobus distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Stallo per posto auto coperto delle dimensioni, da rilievo di 4,90m x 2,50m circa, delimitato a terra con strisce di colore bianco ed identificato con il n. 87. E' ubicato all'interno di una vasta area del seminterrato, individuata catastalmente come bene comune non censibile e che ne permette l'accesso dal parcheggio condominiale scoperto. All'atto del sopralluogo, effettuato dalla scrivente in data 28/07/2021, risultava libero.



Delimitazione posto auto



Identificazione numerica stallo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie	12,25	x	100 %	=	12,25
Totale:	12,25				12,25





Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato tenendo conto in primo luogo dell'ubicazione, del piano, dell'accessibilità, della regolarità tecnico/amministrativa e di tutti i parametri che contribuiscono ad attribuire un valore congruo del bene. In seconda istanza è stato confrontato con manufatti, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di compravendita in aree limitrofe, il tutto è stato paramentrato ai valori OMI e quotazioni immobiliari delle agenzie di settore, considerando, non in ultimo, anche la penuria di parcheggi all'esterno del compresso edilizio. Quanto sopra per arrivare ad una cifra, da considerare a corpo, che rispecchi l'effettivo valore medio di mercato attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a



quello considerato. Sono state valutate inoltre la posizione, le condizioni di accessibilità, le opere di urbanizzazione presenti, la destinazione urbanistica con i relativi vincoli e tutti i parametri che possano contribuire a determinarne il valore economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tecnocasa - Grimaldi Immobiliare - Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Immobiliare Sicilia

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
A	posto auto	12,25	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

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: **€. 5.000,00**

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: **€. 750,00**

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: **€. 4.250,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2020

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato al piano terra dell'area esterna del complesso immobiliare Residence Araucaria. Ha accesso pedonale e carrabile da una rampa che dal piano S1 porta al piano terra, lato nord/ovest, e termina proprio con il predetto stallo e quello adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 14,10 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: Terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: nord/est: sub 15 - sud/est: sub 1 - sud/ovest: sub 70 - nord/ovest: sub 15

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.825,00
Data della valutazione:	15/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **legale** attiva, registrata il 14/06/2018 a Messina ai nn. 1786/13929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo.
 Importo ipoteca: 1.004.823,92.
 Importo capitale: 502.411,96.
 Atto pubblico amministrativo n. 1122/2017 del 25/05/2018, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. di Messina C.F. 00833920150

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27330/9304 di repertorio, registrata il 11/10/2011 a Messina ai nn. 4484/30248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
 Importo ipoteca: 3.600.000,00.
 Importo capitale: 1.800.000,00.
 Durata ipoteca: anni 7 e mesi 3

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili, registrata il 27/11/2020 a Messina ai nn. 20527/29540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
 Atto giudiziario n. 2234/2020 del 4/11/2020 pubblico Ufficiale Giudiziario di Messina C.F. 97064630839

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 3,00
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 con riserva d'area, con atto stipulato il 07/06/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27223/9224 di repertorio, registrato il 20/06/2011 a Messina ai nn. 5287-1T, trascritto il 21/06/2011 a Messina ai nn. 14527/20013 e 14528/20014.

Atto in cui sono elencate particelle che, a seguito di vari passaggi, determineranno la consistenza dell'attuale part. 2270 su cui sono stati edificati i fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 26/03/2013 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27823/9664 di repertorio, trascritto il 23/04/2013 a Messina ai nn. 7878/10173 e 7879/10174.

Il titolo è riferito solamente a part. 2271 fg. 138

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alla Legge n.178/2020, art. 1 commi 376-379, la scrivente dichiara che gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non risultano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. auto assentita ex art.2 L.R.17/94 N. **177373** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cui al progetto per la costruzione di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e sottotetto, da realizzarsi in C.da Campolino - Vill. S.Lucia sopra Contesse, presentata il 27/06/2011 con il n. 177373 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Istanza per rilascio C.E. presentata il 15/06/2009 con prot. n. 1/3481 - (Ricostruito con fasc. Urbamid ID 000545)

Variante concessione edilizia auto-assentita N. **276459**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 15/11/2012 con il n. 276459 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Seconda variante C.E. auto assentita N. **299427**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 11/12/2012 con il n. 299427 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a modifiche piano cantinato

Terza variante C.E. auto assentita N. **105162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 29/04/2013 con il n. 105162 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano cantinato

Art.9 L.37/85 e succ. mod. ed integr. N. **ist. 8319.00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione interna del sub 5 ed opere di finitura non comprese nella domanda di fine lavori del 25/07/2013, presentata il 13/03/2014 con il n. 70205 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di Inizio Attività N. **86462**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento di una unità immobiliare a destinazione C/2, sita all'interno del compresso Araucaria Residence sito in loc. Campolino - Vill.S.Lucia sopra Contesse, presentata il 01/04/2014 con il n. 86462 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano seminterrato (ex sub 5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 686 del 2/9/2002 e n. 858 del 8/7/2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. (residenze)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA CONTRADA CAMPOLINO 8/A, FRAZIONE VILL. SANTA LUCIA
SOPRA CONTESSE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato al piano terra dell'area esterna del complesso immobiliare Residence Araucaria. Ha accesso pedonale e carrabile da una rampa che dal piano S1 porta al piano terra, lato nord/ovest, e termina proprio con il predetto stallo e quello adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 14,10 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: sub 15 - sud/est: sub 1 - sud/ovest: sub 70 - nord/ovest: sub 15

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





Rampa di accesso all'area del piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea (fonte google maps)



Ingresso Residence Araucaria



Estratto di mappa fg. 138 part. 2270



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
tangenziale distante 1 km
autobus distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Stallo per posto auto esterno scoperto, delle dimensioni, da rilievo, di 5,00m x 2,50m circa risulta delimitato a terra con strisce di colore bianco ed è identificato con il n. 69. Ubicato all'esterno, alla fine della rampa di accesso all'area del piano terra del lotto, al momento del sopralluogo, effettuato dalla scrivente in data 28/07/2021, risultava libero.



Individuazione posto auto (lato destro immagine)



Ingombro posto auto





Identificazione numerica stallo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	12,50	x	100 %	=	12,50
Totale:	12,50				12,50



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato tenendo conto in primo luogo dell'ubicazione, del piano, dell'accessibilità, della regolarità tecnico/amministrativa e di tutti i parametri che contribuiscono ad attribuire un valore congruo del bene. In seconda istanza è stato confrontato con manufatti, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di compravendita in aree limitrofe, il tutto è stato paramentrato ai valori OMI e quotazioni immobiliari delle agenzie di settore, considerando, non in ultimo, anche la penuria di parcheggi all'esterno del complesso edilizio. Quanto sopra per arrivare ad una cifra, da considerare a corpo, che rispecchi l'effettivo valore medio di mercato attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello considerato. Sono state valutate inoltre la posizione, le condizioni di accessibilità, le opere di urbanizzazione presenti, la destinazione urbanistica con i relativi vincoli e tutti i parametri che possano contribuire a determinarne il valore economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tecnocasa - Grimaldi Immobiliare - Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Immobiliare Sicilia

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
A	posto auto	12,50	0,00	4.500,00	4.500,00
				4.500,00 €	4.500,00 €



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:	€. 4.500,00
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:	€. 675,00
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:	€. 3.825,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2020

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato al piano terra dell'area esterna del complesso immobiliare Residence Araucaria. Ha accesso pedonale e carrabile da una rampa che dal piano S1 porta al piano terra, lato nord/ovest, e termina proprio con il predetto stallo e quello adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 14,10 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: sub 15 - sud/est: terreno altra ditta - sud/ovest: terreno altra ditta - nord/ovest: sub 69

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.825,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.251,25
Data della valutazione:	15/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 12/06/2019, con scadenza il 11/06/2023, registrato il 25/07/2019 a Messina ai nn. 003325-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento)

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 **legale** attiva, registrata il 14/06/2018 a Messina ai nn. 1786/13929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 1.004.823,92.

Importo capitale: 502.411,96.

Atto pubblico amministrativo n. 1122/2017 del 25/05/2018, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. di Messina C.F. 00833920150

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27330/9304 di repertorio, registrata il 11/10/2011 a Messina ai nn. 4484/30248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: anni 7 e mesi 3

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili, registrata il 27/11/2020 a Messina ai nn. 20527/29540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto giudiziario n. 2234/2020 del 4/11/2020 pubblico Ufficiale Giudiziario di Messina C.F. 97064630839

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 3,00**

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 con riserva d'area, con atto stipulato il 07/06/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27223/9224 di repertorio, registrato il 20/06/2011 a Messina ai nn. 5287-1T, trascritto il 21/06/2011 a Messina ai nn. 14527/20013 e 14528/20014.

Atto in cui sono elencate particelle che, a seguito di vari passaggi, determineranno la consistenza dell'attuale part. 2270 su cui sono stati edificati i fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 26/03/2013 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27823/9664 di repertorio, trascritto il



23/04/2013 a Messina ai nn. 7878/10173 e 7879/10174.
Il titolo è riferito solamente a part. 2271 fg. 138

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alla Legge n.178/2020, art. 1 commi 376-379, la scrivente dichiara che gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non risultano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. auto assentita ex art.2 L.R.17/94 N. **177373** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cui al progetto per la costruzione di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e sottotetto, da realizzarsi in C.da Campolino - Vill. S.Lucia sopra Contesse, presentata il 27/06/2011 con il n. 177373 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Istanza per rilascio C.E. presentata il 15/06/2009 con prot. n. 1/3481 - (Ricostruito con fasc. Urbamid ID 000545)

Variante concessione edilizia auto-assentita N. **276459**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 15/11/2012 con il n. 276459 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Seconda variante C.E. auto assentita N. **299427**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 11/12/2012 con il n. 299427 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a modifiche piano cantinato

Terza variante C.E. auto assentita N. **105162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 29/04/2013 con il n. 105162 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano cantinato

Art.9 L.37/85 e succ. mod. ed integr. N. **ist. 8319.00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione interna del sub 5 ed opere di finitura non comprese nella domanda di fine lavori del 25/07/2013, presentata il 13/03/2014 con il n. 70205 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di Inizio Attività N. **86462**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento di una unità immobiliare a destinazione C/2, sita all'interno del compresso Araucaria Residence sito in loc. Campolino - Vill.S.Lucia sopra Contesse, presentata il 01/04/2014 con il n. 86462 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano seminterrato (ex sub 5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 686 del 2/9/2002 e n. 858 del 8/7/2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. (residenze)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA CONTRADA CAMPOLINO 8/A, FRAZIONE VILL. SANTA LUCIA
SOPRA CONTESSE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato al piano terra dell'area esterna del complesso immobiliare Residence Araucaria. Ha accesso pedonale e carrabile da una rampa che dal piano S1 porta al piano terra, lato nord/ovest, e termina proprio con il predetto stallo e quello adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 14,10 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: sub 15 - sud/est: terreno altra ditta- sud/ovest: terreno altra ditta - nord/ovest: sub 69

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





Rampa di accesso all'area del piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea (fonte google maps)



Ingresso Residence Araucaria



Estratto di mappa fg. 138 part. 2270



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
 tangenziale distante 1 km
 autobus distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Stallo per posto auto esterno scoperto, delle dimensioni, da rilievo, di 5,00m x 2,50m circa risulta delimitato a terra con strisce, in parte sbiadite, di colore bianco ed è identificato con il n. 70. Ubicato all'esterno, alla fine della rampa di accesso all'area del piano terra del lotto, al momento del sopralluogo, effettuato dalla scrivente in data 28/07/2021, risultava occupato da un'auto ed un motociclo di cui non è stato possibile accertare la proprietà. Successivamente è stato acquisito contratto di locazione che lo assegna, insieme all'appartamento identificato al sub 30, a tale Maimone Baronello Giacomo (affittuario).



Individuazione posto auto (lato sinistro immagine)



Particolare mezzi occupanti lo stallo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Superficie	12,50	x	100 %	=	12,50
Totale:	12,50				12,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato tenendo conto in primo luogo dell'ubicazione, del piano, dell'accessibilità, della regolarità tecnico/amministrativa e di tutti i parametri che contribuiscono ad attribuire un valore congruo del bene. In seconda istanza è stato confrontato con manufatti, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di compravendita in aree limitrofe, il tutto è stato paramentrato ai valori OMI e quotazioni immobiliari delle agenzie di settore, considerando, non in ultimo, anche la penuria di parcheggi all'esterno del compresso edilizio. Quanto sopra per arrivare ad una cifra, da considerare a corpo, che rispecchi l'effettivo valore medio di mercato attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Per la stima del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello considerato. Sono state valutate inoltre la posizione, le condizioni di accessibilità, le opere di urbanizzazione presenti, la destinazione urbanistica con i relativi vincoli e tutti i parametri che possano contribuire a determinarne il valore economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tecnocasa - Grimaldi Immobiliare - Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Immobiliare Sicilia

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
A	posto auto	12,50	0,00	4.500,00	4.500,00
				4.500,00 €	4.500,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 675,00
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:	€. 3.825,00

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:	€. 573,75
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:	€. 3.251,25



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2020

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **96,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento per civile abitazione, censito catastalmente con cat. A/2, ubicato al piano primo, seconda elev. f.t. della scala "C" di un fabbricato a 4 elevazioni f.t., oltre cantinato, con struttura portante in travi e pilastri in c.a. e copertura a falde. Il vano scala è provvisto di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala C, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: spazio di isolamento e vano scala - sud/est: sub 31 - sud/ovest: spazio esterno - nord/ovest: sub 29

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.328,31
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.979,07
Data della valutazione:	15/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 12/06/2019, con scadenza il 11/06/2023, registrato il 25/07/2019 a Messina ai nn. 003325-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 300

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 **legale** attiva, registrata il 14/06/2018 a Messina ai nn. 1786/13929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 1.004.823,92.

Importo capitale: 502.411,96.

Atto pubblico amministrativo n. 1122/2017 del 25/05/2018, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. di Messina C.F. 00833920150

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27330/9304 di repertorio, registrata il 11/10/2011 a Messina ai nn. 4484/30248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: anni 7 e mesi 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili, registrata il 27/11/2020 a Messina ai nn. 20527/29540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto giudiziario n. 2234/2020 del 4/11/2020 pubblico Ufficiale Giudiziario di Messina C.F. 97064630839

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 384,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 2.826,95

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita con riserva d'area, con atto stipulato il 07/06/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27223/9224 di repertorio, registrato il 20/06/2011 a Messina ai nn. 5287-1T, trascritto il 21/06/2011 a Messina ai nn. 14527/20013 e 14528/20014.

Atto in cui sono elencate particelle che, a seguito di vari passaggi, determineranno la consistenza dell'attuale part. 2270 su cui sono stati edificati i fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il



26/03/2013 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27823/9664 di repertorio, trascritto il 23/04/2013 a Messina ai nn. 7878/10173 e 7879/10174.
Il titolo è riferito solamente a part. 2271 fg. 138

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alla Legge n.178/2020, art. 1 commi 376-379, la scrivente dichiara che gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non risultano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. auto assentita ex art.2 L.R.17/94 N. **177373** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cui al progetto per la costruzione di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e sottotetto, da realizzarsi in C.da Campolino - Vill. S.Lucia sopra Contesse, presentata il 27/06/2011 con il n. 177373 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Istanza per rilascio C.E. presentata il 15/06/2009 con prot. n. 1/3481 - (Ricostruito con fasc. Urbamid ID 000545)

Variante concessione edilizia auto-assentita N. **276459**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 15/11/2012 con il n. 276459 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Seconda variante C.E. auto assentita N. **299427**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 11/12/2012 con il n. 299427 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a modifiche piano cantinato

Terza variante C.E. auto assentita N. **105162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 29/04/2013 con il n. 105162 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano cantinato

Art.9 L.37/85 e succ. mod. ed integr. N. **ist. 8319.00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione interna del sub 5 ed opere di finitura non comprese nella domanda di fine lavori del 25/07/2013, presentata il 13/03/2014 con il n. 70205 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 686 del 2/9/2002 e n. 858 del 8/7/2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. (residenze)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA CONTRADA CAMPOLINO 8/A, FRAZIONE VILL. SANTA LUCIA
SOPRA CONTESSE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **96,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento per civile abitazione, censito catastalmente con cat. A/2, ubicato al piano primo, seconda elev. f.t. della scala "C" di un fabbricato a 4 elevazioni f.t., oltre cantinato, con struttura portante in travi e pilastri in c.a. e copertura a falde. Il vano scala è provvisto di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala C, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: spazio di isolamento e vano scala - sud/est: sub 31 - sud/ovest: spazio esterno - nord/ovest: sub 29

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





Scala C - Prospetto sud/ovest



Prospetto sud/ovest immobile piano primo



Balcone lato nord/est



Balcone lato sud/ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Foto aerea (fonte google maps)



Ingresso Residence Araucaria



Estratto di mappa fg. 138 part. 2270

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 1 km
- tangenziale distante 1 km
- autobus distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da tre vani, di cui uno con angolo cottura, doppi servizi, di cui uno in camera, ed un piccolo disimpegno; presenta, inoltre, due balconi su entrambi gli affacci, lato nord/est su spazio di isolamento e lato sud/ovest su area condominiale. E' dotato di un sistema autonomo con caldaia a gas, posizionata nel balcone lato nord/ovest, per acqua calda sanitaria e riscaldamento, gli impianti elettrico ed idrico, posti sotto traccia, devono essere verificati. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco, a giunto aperto con vetro camera e presentano soglie in marmo; la porta di ingresso è blindata e le persiane oscuranti sono anch'esse in alluminio preverniciato di colore marrone testa di moro, col lamelle



regolabili. Dall'ingresso si accede direttamente al vano soggiorno con angolo cottura, con affaccio sul balcone lato nord/est, il disimpegno conduce ad una camera da letto matrimoniale con bagno privato, ad una piccola camera singola ed al secondo bagno, che prospettano tutti sull'altro balcone, lato sud/ovest. Entrambi i bagno sono dotati dei quattro pezzi igienici in ceramica smaltata, uno ha la vasca (bagno principale) ed uno ha la doccia (bagno in camera). La pavimentazione di tutto l'appartamento è in piastrelle di gres, così come il rivestimento dei due bagni che ha un'altezza di 2,10 m circa; il rivestimento della parete dove è alloggiato l'angolo cottura ha, invece, un'altezza di circa 2 m. Le pareti, in alcune stanze colorate, ed il soffitto interni, sono tinteggiati con pittura liscia idrolavabile, mentre i prospetti esterni presentano una finitura con rasante a grana media e successiva pitturazione colorata. I due balconi hanno una pavimentazione in monocottura con soglie in marmo e la ringhiera è composta da pannelli in vetro e struttura in ferro. Tutti i vani sono illuminati ed areati naturalmente, eccezion fatta per il bagno privato che presenta un sistema di aerazione forzata. Le condizioni generali, accertate durante il sopralluogo del 5/08/2021, risultano essere buone. Si evidenzia che l'affittuario dell'immobile non ha fornito il libretto di impianto della caldaia, non permettendo il corretto invio telematico del certificato APE redatto.



Ingresso / soggiorno



Soggiorno con angolo cottura



Camera matrimoniale con bagno



Bagno in camera





Camera singola



Bagno principale

CLASSE ENERGETICA:

[73,53 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

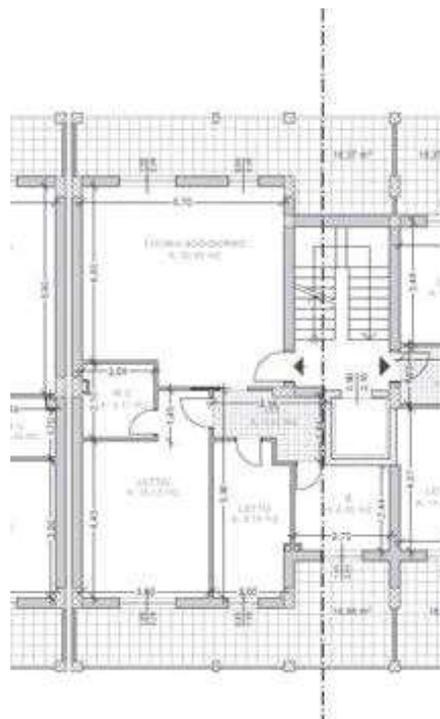
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie appartamento	84,00	x	100 %	=	84,00
Superfici balconi	37,30	x	33 %	=	12,31
Totale:	121,30				96,31





Planimetria catastale



Stralcio planimetria variante piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato tenendo conto, in primo luogo, delle condizioni dello stato di fatto, dell'ubicazione, del piano, dell'accessibilità, della regolarità tecnico/amministrativa e di tutti i parametri che contribuiscono ad attribuire un valore congruo del bene. In seconda istanza è stato confrontato con manufatti, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di compravendita in aree limitrofe ed il tutto è stato parametrato ai valori OMI e quotazioni immobiliari delle agenzie di settore. Quanto sopra per arrivare ad una cifra, da considerare a metro quadrato, che rispecchi l'effettivo valore medio di mercato attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,31 x 1.250,00 = **120.386,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 120.386,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 120.386,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a



quello considerato. Sono state valutate inoltre la posizione, le condizioni di accessibilità, le opere di urbanizzazione presenti, la destinazione urbanistica con i relativi vincoli e tutti i parametri che possano contribuire a determinarne il valore economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tecnocasa - Grimaldi Immobiliare - Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Immobiliare Sicilia

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
A	appartamento	96,31	0,00	120.386,25	120.386,25
				120.386,25 €	120.386,25 €

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 18.057,94**

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: **€. 102.328,31**

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: **€. 15.349,25**

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: **€. 86.979,07**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2020

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **125,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento a due piani per civile abitazione, censito catastalmente con cat. A/2, ubicato al piano secondo e terzo, terza e quarta elev. f.t. della scala "D" di un fabbricato a 4 elevazioni f.t. oltre cantinato, con struttura portante in travi e pilastri in c.a. e copertura a falde. Il vano scala condominiale è provvisto di ascensore da cui si accede al piano secondo, il terzo piano ha solo un collegamento, attraverso la scala interna, dal piano sottostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo/terzo, scala D, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: Terzo/quarto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Piano terzo: nord/est: vano scala D, sub 44 - sud/est: parcheggio condominiale - sud/ovest: vano scala E - nord/ovest: area condominiale. Piano quarto (sottotetto): nord/est: vano scala D, sub 53 - sud/est: parcheggio condominiale - sud/ovest: vano scala E - nord/ovest: area condominiale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.526,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.547,80
Data della valutazione:	15/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***.

Risulta agli atti un preliminare di compravendita, in data 28/12/2011, tra la signora [REDACTED] [REDACTED] per una promessa di vendita di alcuni beni che, però non sono identificati catastalmente.



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 **legale** attiva, registrata il 14/06/2018 a Messina ai nn. 1786/13929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 1.004.823,92.

Importo capitale: 502.411,96.

Atto pubblico amministrativo n. 1122/2017 del 25/05/2018, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. di Messina C.F. 00833920150

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27330/9304 di repertorio, registrata il 11/10/2011 a Messina ai nn. 4484/30248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: anni 7 e mesi 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili, registrata il 27/11/2020 a Messina ai nn. 20527/29540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto giudiziario n. 2234/2020 del 4/11/2020 pubblico Ufficiale Giudiziario di Messina C.F. 97064630839

domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica, stipulata il 09/04/2019 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 2227/2019 di repertorio, trascritta il 01/10/2019 a Messina ai nn. 20328/26925, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a ai sub 45/87/8 fg. 138, part.2270

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 480,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite 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 con riserva d'area, con atto stipulato il 07/06/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27223/9224 di repertorio, registrato il 20/06/2011 a Messina ai nn. 5287-1T, trascritto il 21/06/2011 a Messina ai nn. 14527/20013 e 14528/20014.

Atto in cui sono elencate particelle che, a seguito di vari passaggi, determineranno la consistenza dell'attuale part. 2270 su cui sono stati edificati i fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 26/03/2013 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27823/9664 di repertorio, trascritto il 23/04/2013 a Messina ai nn. 7878/10173 e 7879/10174.

Il titolo è riferito solamente a part. 2271 fg. 138

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alla Legge n.178/2020, art. 1 commi 376-379, la scrivente dichiara che gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non risultano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. auto assentita ex art.2 L.R.17/94 N. **177373** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cui al progetto per la costruzione di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e sottotetto, da realizzarsi in C.da Campolino - Vill. S.Lucia sopra Contesse, presentata il 27/06/2011 con il n. 177373 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Istanza per rilascio C.E. presentata il 15/06/2009 con prot. n. 1/3481 - (Ricostruito con fasc. Urbamid ID 000545)

Variante concessione edilizia auto-assentita N. **276459**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 15/11/2012 con il n. 276459 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Seconda variante C.E. auto assentita N. **299427**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 11/12/2012 con il n. 299427 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a modifiche piano cantinato

Terza variante C.E. auto assentita N. **105162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 29/04/2013 con il n. 105162 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano cantinato

Art.9 L.37/85 e succ. mod. ed integr. N. **ist. 8319.00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per



lavori di Diversa distribuzione interna del sub 5 ed opere di finitura non comprese nella domanda di fine lavori del 25/07/2013, presentata il 13/03/2014 con il n. 70205 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 686 del 2/9/2002 e n. 858 del 8/7/2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. (residenze)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa destinazione dei vani del sottotetto e variazione forma e dimensioni scala interna di accesso a quest'ultimo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Recupero abitativo, ai sensi dell'art.18 L.R. n°4 del 16/04/03

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

Costi di regolarizzazione:

- Parcella tecnico : €.1.000,00
- Contributi regolarizzazione: €.1.600,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa destinazione d'uso dei locali del sottotetto e diversa forma della scala di accesso a quest'ultimo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Parcella tecnico: €.450,00
- Versamento: €.50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA CONTRADA CAMPOLINO 8/A, FRAZIONE VILL. SANTA LUCIA
SOPRA CONTESSE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **125,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un appartamento a due piani per civile abitazione, censito catastalmente con cat.



A/2, ubicato al piano secondo e terzo, terza e quarta elev. f.t. della scala "D" di un fabbricato a 4 elevazioni f.t. oltre cantinato, con struttura portante in travi e pilastri in c.a. e copertura a falde. Il vano scala condominiale è provvisto di ascensore da cui si accede al piano secondo, il terzo piano ha solo un collegamento, attraverso la scala interna, dal piano sottostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo/terzo, scala D, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

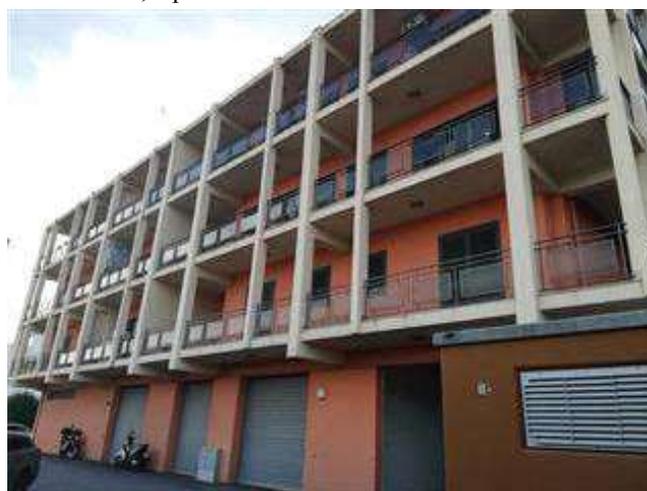
- foglio 138 particella 2270 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: Terzo/quarto, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Piano terzo: nord/est: vano scala D, sub 44 - sud/est: parcheggio condominiale - sud/ovest: vano scala E - nord/ovest: area condominiale. Piano quarto (sottotetto): nord/est: vano scala D, sub 53 - sud/est: parcheggio condominiale - sud/ovest: vano scala E - nord/ovest: area condominiale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



Ingresso Pal. D - prospetto nord/ovest



Pal D-E - prospetto sud/est



Vano deposito sottotetto



Secondo vano deposito sottotetto





Camera singola sottotetto



Camera matrimoniale sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea (fonte google maps)



Ingresso Residence Araucaria



Estratto di mappa castale fg. 138 part. 2270

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
tangenziale distante 1 km

nella media



autobus distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di due piani (2° e 3°), composto, al piano 2°, da due vani, di cui uno con angolo cottura, ed un bagno dotato di antibagno; presenta, inoltre, due balconi su entrambi gli affacci, lato nord/est su parcheggio condominiale e lato nord/ovest su area condominiale; attraverso una scala autoportante in legno e ferro a due rampe, con corrimano anch'esso in ferro, posizionata nel lato sud/ovest del vano cucina/soggiorno, si accede al piano terzo (sottotetto), dove si trovano un disimpegno e 5 vani di differenti superfici e con altezze variabili. Due dei predetti vani risultano, alla data del sopralluogo del 5/08/2021, adibiti a camere da letto, una singola ed una matrimoniale, un terzo vano è un bagno ed i due più piccoli sono locali di sgombero. L'altezza utile del piano secondo è di circa 2,95 m, mentre quella del sottotetto è variabile, da un minimo di 70 cm (imposta falda) ad un massimo di 3,16 m (colmo). L'intero appartamento è dotato di un sistema autonomo per acqua calda sanitaria e riscaldamento con caldaia a gas, posizionata nel balcone lato sud/est, gli impianti elettrico ed idrico, posti sotto traccia, dovrebbero essere verificati. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco, a giunto aperto con vetro camera, e presentano soglie in marmo; la porta di ingresso è blindata e le persiane oscuranti sono anch'esse in alluminio preverniciato di colore marrone testa di moro, col lamelle regolabili. Dall'ingresso del piano secondo si accede direttamente al vano cucina/soggiorno che ha l'affaccio sul balcone lato sud/est, sullo stesso vano prospettano gli ingressi di una camera da letto matrimoniale e dell'antibagno che conduce al bagno il quale, insieme alla predetta camera, prospetta sul secondo balcone lato nord/ovest; tutti i vani sono illuminati ed aerati naturalmente, eccezion fatta per l'antibagno. Il bagno è provvisto di doccia e dei tre pezzi igienici in ceramica smaltata. La pavimentazione di tutto l'immobile è in piastrelle di gres chiaro effetto parquet, il rivestimento del bagno ha un'altezza di 1,50 m circa, mentre il rivestimento delle pareti dove è alloggiato l'angolo cottura si sviluppa per circa 1,70 m. Le pareti ed il soffitto interni sono tinteggiati con pittura idrolavabile, mentre i prospetti esterni presentano una finitura con rasante a grana media e successiva pitturazione colorata. I due balconi hanno una pavimentazione in monocottura con soglie in marmo e la ringhiera è composta da pannelli in vetro e struttura in ferro. Il piano superiore, collegato direttamente dalla scala interna e non avente accesso esterno autonomo, presenta le stesse finiture del piano inferiore e tutti i vani sono aerati ed illuminati da finestre complanari. Le condizioni generali risultano essere buone.

Da indagini esperite presso il dipartimento urbanistica del Comune di Messina, è stata trovata la documentazione relativa al progetto originale ed alle successive varianti; negli elaborati visionati i vani del piano terzo (sottotetto), hanno la destinazione di deposito occasionale, così come rappresentato anche nell'ultima planimetria castale in atti. Non sono stati rinvenuti altri documenti che ne regolarizzassero il recupero abitativo o il cambio di destinazione d'uso di cui allo stato di fatto. Si evidenzia anche la difformità tra la scala a chiocciola, rappresentata nelle planimetrie



approvate, e quella effettivamente realizzata che risulta a due rampe e determina una bucatura rettangolare nel solaio.



cucina/soggiorno



scala interna di collegamento tra i due piani



Camera matrimoniale piano secondo



Antibagno/bagno piano secondo





Disimpegno sottotetto



Bagno sottotetto

CLASSE ENERGETICA:

[131,61 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220103-083048-49385 registrata in data 03/01/2022

CONSISTENZA:

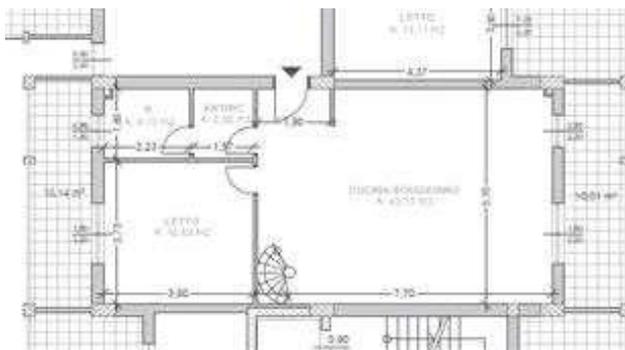
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento piano secondo	74,00	x	100 %	=	74,00
Superfici balconi	20,15	x	33 %	=	6,65
Superficie sottotetto	90,00	x	50 %	=	45,00
Totale:	184,15				125,65

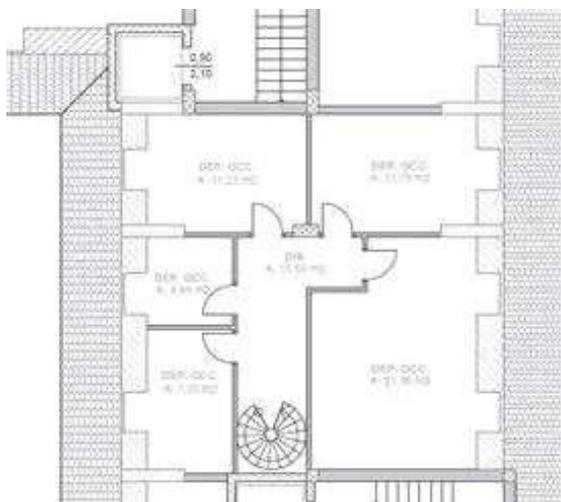




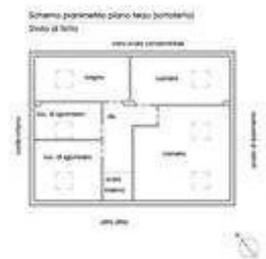
Planimetria catastale



Stralcio planimetria variante piano secondo



Stralcio planimetria variante piano terzo (sottotetto)



Schema planimetria sottotetto - stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato tenendo conto, in primo luogo, delle condizioni dello stato di fatto, dell'ubicazione, del piano, dell'accessibilità, della regolarità tecnico/amministrativa e di tutti i parametri che contribuiscono ad attribuire un valore congruo del bene. In seconda istanza è stato confrontato con manufatti, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di compravendita in aree limitrofe ed il tutto è stato parametrato ai valori OMI e quotazioni immobiliari delle agenzie di settore. Quanto sopra per arrivare ad una cifra, da considerare a metro quadrato, che rispecchi l'effettivo valore medio di mercato attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,65 x 1.350,00 = 169.626,83



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 169.626,83
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 169.626,83

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello considerato. Sono state valutate inoltre la posizione, le condizioni di accessibilità, le opere di urbanizzazione presenti, la destinazione urbanistica con i relativi vincoli e regolarità e tutti i parametri che possano contribuire a determinarne il valore economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tecnocasa - Grimaldi Immobiliare - Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Immobiliare Sicilia

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
A	appartamento	125,65	0,00	169.626,83	169.626,83
				169.626,83 €	169.626,83 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 166.526,83**

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: **€. 24.979,02**

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:

€. 141.547,80



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2020

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un deposito occasionale posto al piano terzo, quarta elevazione f.t. della scala "D" del fabbricato a 4 elevazioni f.t. oltre cantinato; ha accesso dal vano scala condominiale , munito di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, scala D, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 80 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: spazio di isolamento - sud/est: area parcheggioo - sud/ovest: sub 45e sub 2 - nord/ovest: sub 109 e sub 2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.800,00
Data della valutazione:	15/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **legale** attiva, registrata il 14/06/2018 a Messina ai nn. 1786/13929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 1.004.823,92.

Importo capitale: 502.411,96.

Atto pubblico amministrativo n. 1122/2017 del 25/05/2018, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. di Messina C.F. 00833920150

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27330/9304 di repertorio, registrata il 11/10/2011 a Messina ai nn. 4484/30248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: anni 7 e mesi 3

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili, registrata il 27/11/2020 a Messina ai nn. 20527/29540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto giudiziario n. 2234/2020 del 4/11/2020 pubblico Ufficiale Giudiziario di Messina C.F. 97064630839

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 636,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 1.169,12

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita con riserva d'area, con atto stipulato il 07/06/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27223/9224 di repertorio, registrato il 20/06/2011 a Messina ai nn. 5287-1T, trascritto il 21/06/2011 a Messina ai nn. 14527/20013 e 14528/20014.

Atto in cui sono elencate particelle che, a seguito di vari passaggi, determineranno la consistenza dell'attuale part. 2270 su cui sono stati edificati i fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 26/03/2013 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27823/9664 di repertorio, trascritto il 23/04/2013 a Messina ai nn. 7878/10173 e 7879/10174.

Il titolo è riferito solamente a part. 2271 fg. 138



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alla Legge n.178/2020, art. 1 commi 376-379, la scrivente dichiara che gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non risultano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. auto assentita ex art.2 L.R.17/94 N. **177373** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cui al progetto per la costruzione di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e sottotetto, da realizzarsi in C.da Campolino - Vill. S.Lucia sopra Contesse, presentata il 27/06/2011 con il n. 177373 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Istanza per rilascio C.E. presentata il 15/06/2009 con prot. n. 1/3481 - (Ricostruito con fasc. Urbamid ID 000545)

Variante concessione edilizia auto-assentita N. **276459**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 15/11/2012 con il n. 276459 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Seconda variante C.E. auto assentita N. **299427**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 11/12/2012 con il n. 299427 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a modifiche piano cantinato

Terza variante C.E. auto assentita N. **105162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 29/04/2013 con il n. 105162 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano cantinato

Art.9 L.37/85 e succ. mod. ed integr. N. **ist. 8319.00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione interna del sub 5 ed opere di finitura non comprese nella domanda di fine lavori del 25/07/2013, presentata il 13/03/2014 con il n. 70205 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 686 del 2/9/2002 e n. 858 del 8/7/2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. (residenze)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA CONTRADA CAMPOLINO 8/A, FRAZIONE VILL. SANTA LUCIA
SOPRA CONTESSE

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un deposito occasionale posto al piano terzo, quarta elevazione f.t. della scala "D" del fabbricato a 4 elevazioni f.t. oltre cantinato; ha accesso dal vano scala condominiale , munito di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, scala D, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 80 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: spazio di isolamento - sud/est: area parcheggioo - sud/ovest: sub 45e sub 2 - nord/ovest: sub 109 e sub 2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





Ingresso da vano scala condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea (fonte google maps)



Ingresso Residence Araucaria



Estratto di mappa fg. 138 part. 2270



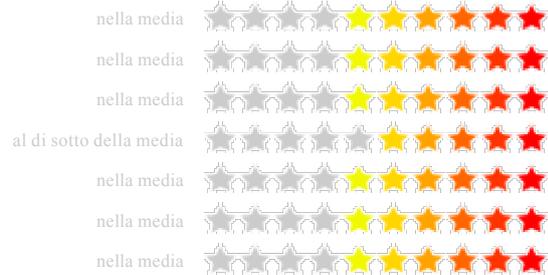
COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
 tangenziale distante 1 km
 autobus distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha una forma ad "L" ed è composto da un unico vano, ha una copertura a falde inclinate con un'altezza variabile che va da 0,68 m dell'imposta della falda, ai 3,20 m della parte più alta. Al momento del sopralluogo, effettuato il 5/10/2021, si presentava privo di impianti e senza pavimentazione, era presente, infatti, solo il massetto; il tramezzo che lo separa dal sub 109 (lato nord/ovest) è di forati non intonacati. La porta di accesso è blindata, vi sono cinque finestre complanari che garantiscono luce naturale e ricambio d'aria, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati con pittura idrolavabile. La superficie utile, da rilievo, risulta conforme alla consistenza catastale. Di fatto è un locale da completare ed al momento non può essere adibito nemmeno a locale di sgombero, poiché rifiniture essenziali ed impianto elettrico.



Interno lato nord/est - sud/est



Interno confine con sub 45





Interno confine con sub 109



Interno angolo nord/est - sud/est



Interno parete a confine con vano scala

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

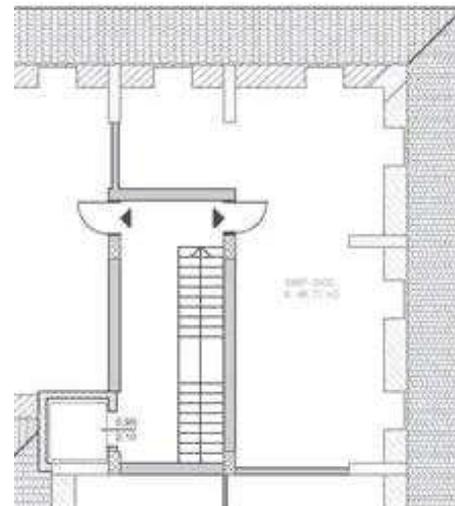
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	80,00	x	50 %	=	40,00
Totale:	80,00				40,00





Planimetria catastale



Stralcio planimetria variante sottotetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato tenendo conto, in primo luogo, delle condizioni dello stato di fatto, dell'ubicazione, del piano, dell'accessibilità, della regolarità tecnico/amministrativa e di tutti i parametri che contribuiscono ad attribuire un valore congruo del bene. In seconda istanza è stato confrontato con manufatti, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di compravendita in aree limitrofe ed il tutto è stato parametrato ai valori OMI e quotazioni immobiliari delle agenzie di settore. Quanto sopra per arrivare ad una cifra, da considerare a metro quadrato, che rispecchi l'effettivo valore medio di mercato attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 700,00 = **28.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a



quello considerato. Sono state valutate inoltre la posizione, le condizioni di accessibilità, le opere di urbanizzazione presenti, la destinazione urbanistica con i relativi vincoli e tutti i parametri che possano contribuire a determinarne il valore economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tecnocasa - Grimaldi Immobiliare - Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Immobiliare Sicilia

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
A	sottotetto non abitabile	40,00	0,00	28.000,00	28.000,00
				28.000,00 €	28.000,00 €

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: **€. 28.000,00**

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: **€. 4.200,00**

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: **€. 23.800,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2020

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un deposito occasionale posto al piano terzo, quarta elevazione f.t. della scala "C" del fabbricato a 4 elevazioni f.t. con copertura a falde, oltre cantinato; ha accesso dal vano scala condominiale, munito di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, scala C, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 82 mq, rendita 152,46 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: spazio di isolamento, vano scala (sub 2) - sud/est: vano scala (sub 2) e sub 51 - sud/ovest: area interna condominiale - nord/ovest: sub 40

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.449,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.481,65
Data della valutazione:	15/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **legale** attiva, registrata il 14/06/2018 a Messina ai nn. 1786/13929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 1.004.823,92.

Importo capitale: 502.411,96.

Atto pubblico amministrativo n. 1122/2017 del 25/05/2018, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. di Messina C.F. 00833920150

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27330/9304 di repertorio, registrata il 11/10/2011 a Messina ai nn. 4484/30248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: anni 7 e mesi 3

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili, registrata il 27/11/2020 a Messina ai nn. 20527/29540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto giudiziario n. 2234/2020 del 4/11/2020 pubblico Ufficiale Giudiziario di Messina C.F. 97064630839

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 478,80
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 1.189,05

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita con riserva d'area, con atto stipulato il 07/06/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27223/9224 di repertorio, registrato il 20/06/2011 a Messina ai nn. 5287-1T, trascritto il 21/06/2011 a Messina ai nn. 14527/20013 e 14528/20014.

Atto in cui sono elencate particelle che, a seguito di vari passaggi, determineranno la consistenza dell'attuale part. 2270 su cui sono stati edificati i fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 26/03/2013 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27823/9664 di repertorio, trascritto il 23/04/2013 a Messina ai nn. 7878/10173 e 7879/10174.

Il titolo è riferito solamente a part. 2271 fg. 138



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alla Legge n.178/2020, art. 1 commi 376-379, la scrivente dichiara che gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non risultano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. auto assentita ex art.2 L.R.17/94 N. **177373** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cui al progetto per la costruzione di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e sottotetto, da realizzarsi in C.da Campolino - Vill. S.Lucia sopra Contesse, presentata il 27/06/2011 con il n. 177373 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Istanza per rilascio C.E. presentata il 15/06/2009 con prot. n. 1/3481 - (Ricostruito con fasc. Urbamid ID 000545)

Variante concessione edilizia auto-assentita N. **276459**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 15/11/2012 con il n. 276459 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Seconda variante C.E. auto assentita N. **299427**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 11/12/2012 con il n. 299427 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a modifiche piano cantinato

Terza variante C.E. auto assentita N. **105162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 29/04/2013 con il n. 105162 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano cantinato

Art.9 L.37/85 e succ. mod. ed integr. N. **ist. 8319.00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione interna del sub 5 ed opere di finitura non comprese nella domanda di fine lavori del 25/07/2013, presentata il 13/03/2014 con il n. 70205 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 686 del 2/9/2002 e n. 858 del 8/7/2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. (residenze)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata separazione con l'immobile adiacente, lato sud/est, diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA per messa in pristino

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione+ diritti di segreteria + tariffa: €.551,00
- Parcella tecnico: €.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Eliminazione di piccolo vano lato nord/est

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese presentazione Docfa: €.50,00
- Parcella tecnico: €.450,00

La mancata separazione con l'immobile adiacente, lato sud/est e la diversa distribuzione degli spazi interni, accertate durante il sopralluogo, non determinano la necessità di modifiche alla planimetria catastale, poiché le stesse saranno oggetto di modifiche per l'ottenimento regolarità urbanistica e quindi l'immobile risulterà conforme alla planimetria catastale, eccezion fatta per l'eliminazione del piccolo vano lato nord/est evidenziato come difformità.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA CONTRADA CAMPOLINO 8/A, FRAZIONE VILL. SANTA LUCIA
SOPRA CONTESSE

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un deposito occasionale posto al piano terzo, quarta elevazione f.t. della scala "C" del fabbricato a 4 elevazioni f.t. con copertura a falde, oltre cantinato; ha accesso dal vano scala condominiale, munito di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, scala C, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 82 mq, rendita 152,46 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: nord/est: spazio di isolamento, vano scala (sub 2) - sud/est: vano scala (sub 2) e



sub 51 - sud/ovest: area interna condominiale - nord/ovest: sub 40

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



Accesso da vano scala condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea (fonte google maps)



Ingresso Residence Araucaria



Estratto di mappa catale fg. 138 part. 2270

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 1 km
- tangenziale distante 1 km
- autobus distante 2 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, da progetto, ha una forma ad "L" ed è composto da un unico vano, ha una copertura a falde inclinate con un'altezza variabile che va da 0,68 m dell'imposta della falda, ai 3,20 m della parte più alta. Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/10/2021, si presenta privo di impianti e solo con il massetto, senza pavimentazione; non vi è, inoltre, il tramezzo di separazione con il sub adiacente (sub 51), lato sud/ovest, per cui risultano un unico locale. La porta di accesso è blindata, vi sono cinque finestre complanari tre nella falda lato sud/ovest e due in quella nord/est, che garantiscono luce naturale e ricambio d'aria naturali. Le pareti ed il soffitto sono in parte intonacati e tinteggiati con pittura idrolavabile. La superficie utile, da rilievo, mantenendo i confini virtuali indicati nella planimetria di progetto, risulta conforme alla consistenza catastale. Rispetto al progetto architettonico mancano il tramezzo di separazione con il locale adiacente ed uno ulteriore che ne delimitava un altro vano interno; dal confronto con la planimetria catastale risulta eliminata una piccola porzione di sottotetto, ad imposta falda a confine con il vano scala ed a vantaggio di quest'ultimo. Di fatto è un locale da completare ed al momento non può essere adibito nemmeno a locale di sgombero poichè mancano rifiniture essenziali ed impianto elettrico.



Interno - Ingresso e falda lato nord/est



Interno - Ingresso e falda lato sud/ovest





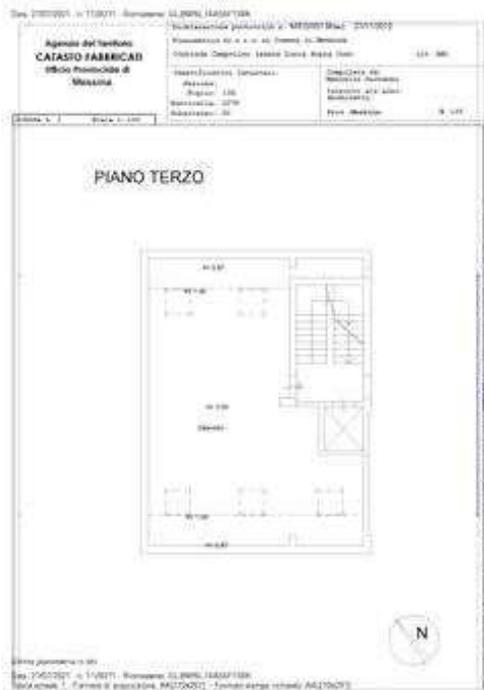
Interno - confine con vano ascensore e sub 51

CONSISTENZA:

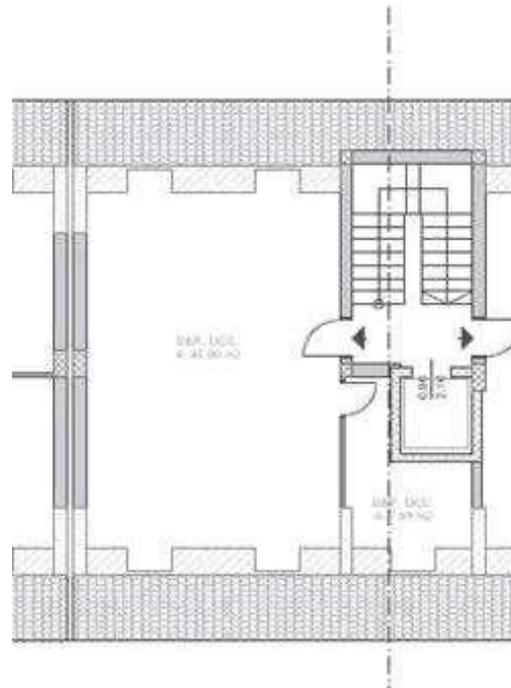
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	80,00	x	50 %	=	40,00
Totale:	80,00				40,00

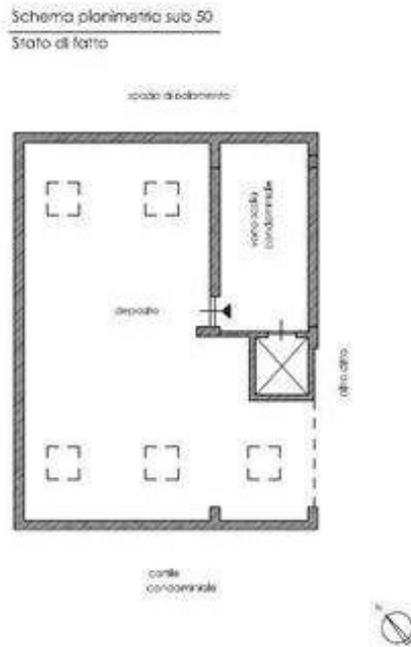


Planimetria catastale



Stralcio planimetria variante





Schema planimetria stato di fatto - Sub 50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato tenendo conto, in primo luogo, delle condizioni dello stato di fatto, dell'ubicazione, del piano, dell'accessibilità, della regolarità tecnico/amministrativa e di tutti i parametri che contribuiscono ad attribuire un valore congruo del bene. In seconda istanza è stato confrontato con manufatti, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di compravendita in aree limitrofe ed il tutto è stato parametrato ai valori OMI e quotazioni immobiliari delle agenzie di settore. Quanto sopra per arrivare ad una cifra, da considerare a metro quadrato, che rispecchi l'effettivo valore medio di mercato attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 700,00 = **28.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 28.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 28.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello considerato. Sono state valutate inoltre la posizione, le condizioni di accessibilità, le opere di



urbanizzazione presenti, la destinazione urbanistica con i relativi vincoli e tutti i parametri che possano contribuire a determinarne il valore economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tecnocasa - Grimaldi Immobiliare - Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Immobiliare Sicilia

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
A	sottotetto non abitabile	40,00	0,00	28.000,00	28.000,00
				28.000,00 €	28.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.551,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.449,00**

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: **€. 3.967,35**

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: **€. 22.481,65**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2020

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **50,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un deposito occasionale posto al piano terzo, quarta elevazione f.t. della scala "C" del fabbricato a 4 elevazioni f.t. oltre cantinato; ha accesso dal vano scala condominiale, munito di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, scala C, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 101 mq, rendita 187,78 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord/est: spazio di isolamento - sud/est: sub 109 - sud/ovest: area interna condominiale - nord/ovest: , vano scala (sub 2) e sub 50

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.299,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.154,15
Data della valutazione:	15/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **volontaria**, stipulata il 26/09/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27330/9304 di repertorio, registrata il 11/10/2011 a Messina ai nn. 4484/30248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: anni 7 e mesi 3

ipoteca **legale** attiva, registrata il 14/06/2018 a Messina ai nn. 1786/13929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 1.004.823,92.

Importo capitale: 502.411,96.

Atto pubblico amministrativo n. 1122/2017 del 25/05/2018, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. di Messina C.F. 00833920150

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili, registrata il 27/11/2020 a Messina ai nn. 20527/29540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto giudiziario n. 2234/2020 del 4/11/2020 pubblico Ufficiale Giudiziario di Messina C.F. 97064630839

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 624,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 1.604,96

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita con riserva d'area, con atto stipulato il 07/06/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27223/9224 di repertorio, registrato il 20/06/2011 a Messina ai nn. 5287-1T, trascritto il 21/06/2011 a Messina ai nn. 14527/20013 e 14528/20014.

Atto in cui sono elencate particelle che, a seguito di vari passaggi, determineranno la consistenza dell'attuale part. 2270 su cui sono stati edificati i fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 26/03/2013 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27823/9664 di repertorio, trascritto il 23/04/2013 a Messina ai nn. 7878/10173 e 7879/10174.

Il titolo è riferito solamente a part. 2271 fg. 138



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alla Legge n.178/2020, art. 1 commi 376-379, la scrivente dichiara che gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non risultano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. auto assentita ex art.2 L.R.17/94 N. **177373** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cui al progetto per la costruzione di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e sottotetto, da realizzarsi in C.da Campolino - Vill. S.Lucia sopra Contesse, presentata il 27/06/2011 con il n. 177373 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Istanza per rilascio C.E. presentata il 15/06/2009 con prot. n. 1/3481 - (Ricostruito con fasc. Urbamid ID 000545)

Variante concessione edilizia auto-assentita N. **276459**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 15/11/2012 con il n. 276459 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Seconda variante C.E. auto assentita N. **299427**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 11/12/2012 con il n. 299427 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a modifiche piano cantinato

Terza variante C.E. auto assentita N. **105162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 29/04/2013 con il n. 105162 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano cantinato

Art.9 L.37/85 e succ. mod. ed integr. N. **ist. 8319.00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione interna del sub 5 ed opere di finitura non comprese nella domanda di fine lavori del 25/07/2013, presentata il 13/03/2014 con il n. 70205 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 686 del 2/9/2002 e n. 858 del 8/7/2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. (residenze)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata separazione con l'immobile adiacente, lato sud/est, chiusura finestra complanare lato sud/ovest

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA per messa in pristino

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione+diritti di segreteria+tariffa: €.551,00
- Parcella tecnico: €.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata separazione con l'immobile adiacente nello stato di fatto

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

La planimetria catastale risulta conforme al progetto depositato presso il dipartimento Urbanistica, di fatto il muro che separava il sub in oggetto (51) con quello adiacente (50) , non è stato realizzato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA CONTRADA CAMPOLINO 8/A, FRAZIONE VILL. SANTA LUCIA
SOPRA CONTESSE

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse, della superficie commerciale di **50,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un deposito occasionale posto al piano terzo, quarta elevazione f.t. della scala "C" del fabbricato a 4 elevazioni f.t. oltre cantinato; ha accesso dal vano scala condominiale, munito di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, scala C, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 101 mq, rendita 187,78 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: Terzo, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: nord/est: spazio di isolamento - sud/est: sub 109 - sud/ovest: area interna condominiale - nord/ovest: , vano scala (sub 2) e sub 50

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





Ingresso immobile da vano scala condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea (fonte google maps)



Ingresso Residence Araucaria



Estratto di mappa catastale fg. 138 part. 2270



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km

tangenziale distante 1 km

autobus distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

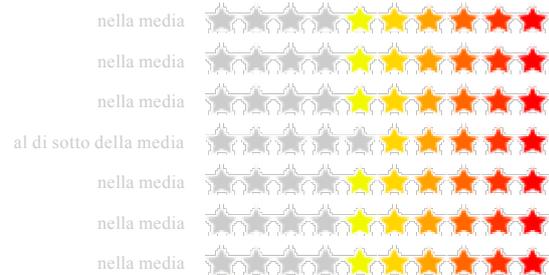
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, da progetto, ha una forma pressochè rettangolare ed è composto da un unico vano con copertura a falde inclinate ed un'altezza variabile che va da 0,70 m, dell'imposta della falda, ai 3,20 m della parte più alta (colmo). Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/10/2021, si presentava privo di impianti e senza pavimentazione (solo massetto); non vi è tramezzo di separazione con il sub adiacente (sub 50), lato nord/ovest, per cui risultano un unico locale. La porta di accesso è blindata, vi sono cinque finestre complanari che garantiscono luce e ricambio d'aria naturali, tre nella falda di nord/est e due nella falda lato sud/ovest, ma in quest'ultima vi è una porzione che appare chiusa in maniera approssimativa e che, probabilmente, come da progetto sarebbe stata una terza finestra. Le pareti ed il soffitto sono in parte intonacati e tinteggiati con pittura idrolavabile. La superficie utile, da rilievo, mantenendo i confini virtuali indicati nella planimetria di progetto, risulta conforme alla consistenza catastale. Di fatto è un locale da completare ed al momento non può essere adibito nemmeno a locale di sgombero, mancando rifiniture essenziali ed impianto elettrico.



Interno- ingresso immobile



Interno vista direzione sub 50





Interno - falda nord/est



Interno - falda sud/ovest



Interno - colpo e parete a confine con sub 109

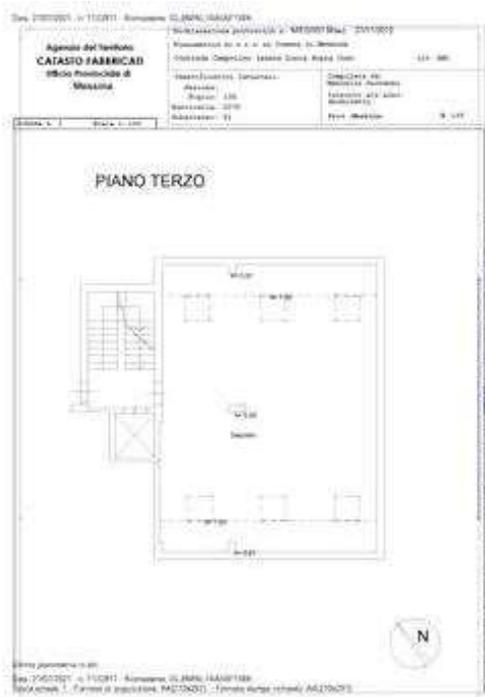
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

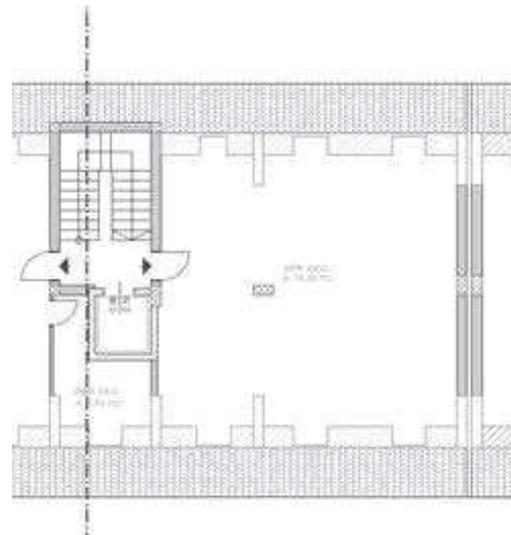
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie	101,00	x	50 %	=	50,50
Totale:	101,00				50,50



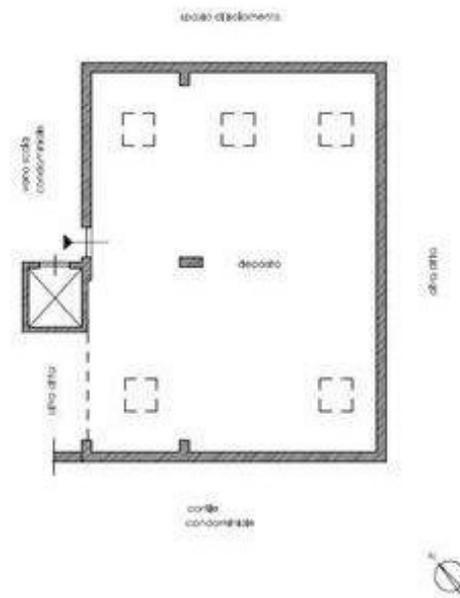


Planimetria catastale



Stralcio planimetria variante

Schema planimetria sub 51
Stato di fatto



Schema planimetria stato di fatto - Sub 51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato tenendo conto, in primo luogo, delle condizioni dello stato di fatto, dell'ubicazione, del piano, dell'accessibilità, della regolarità tecnico/amministrativa e di tutti i parametri che contribuiscono ad attribuire un valore congruo del bene. In seconda istanza è stato confrontato con manufatti, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di compravendita in aree limitrofe ed il tutto è stato paramentrato ai valori OMI e quotazioni immobiliari delle agenzie di settore. Quanto sopra per arrivare ad una cifra, da considerare a metro quadrato, che rispecchi l'effettivo valore medio di mercato attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,50 x 700,00 = **35.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello considerato. Sono state valutate inoltre la posizione, le condizioni di accessibilità, le opere di urbanizzazione presenti, la destinazione urbanistica con i relativi vincoli e tutti i parametri che possano contribuire a determinarne il valore economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Tecnocasa - Grimaldi Immobiliare - Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Immobiliare Sicilia

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
A	sottotetto non abitabile	50,50	0,00	35.350,00	35.350,00
				35.350,00 €	35.350,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.051,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.299,00
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:	€. 5.144,85
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:	€. 29.154,15



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2020

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Non avendo potuto individuare nessuno dei tre beni in oggetto (due posti auto scoperti ed un ente urbano) non risulta possibile fornirne una descrizione. Nel dettaglio i posti auto, identificati con i sub 66 e 67, appaiono nell'elaborato planimetrico del 15/5/2013 al piano S1, lato lato sud est del complesso edilizio, ma nell'elaborato planimetrico successivo, datato 22/5/2013, scompaiono lasciando il posto ai sub 103/104/105/106, senza che ci sia un passaggio di soppressione e variazione catastale. Allo stato attuale non è stato quindi possibile identificarli sui luoghi. Lo stesso dicasi per il sub 108 che non risulta in nessun elaborato planimetrico ed, essendo un ente urbano, non vi è planimetria catastale.

Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Sub non individuato nell'ultimo elaborato planimetrico in atti. Risulta presente al piano S1 fino all'elaborato planimetrico datato 15/05/2013.
- foglio 138 particella 2270 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino SNC, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Sub non individuato nell'ultimo elaborato planimetrico in atti. Risulta presente al piano S1 fino all'elaborato planimetrico datato 15/05/2013.
- foglio 138 particella 2271 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: Contrada Campolino SNC, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Sub non individuato né nell'estratto di mappa catastale, né nell'ultimo elaborato planimetrico in atti.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	15/05/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **legale** attiva, registrata il 14/06/2018 a Messina ai nn. 1786/13929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 1.004.823,92.

Importo capitale: 502.411,96.

Atto pubblico amministrativo n. 1122/2017 del 25/05/2018, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. di Messina C.F. 00833920150

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27330/9304 di repertorio, registrata il 11/10/2011 a Messina ai nn. 4484/30248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: anni 7 e mesi 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili, registrata il 27/11/2020 a Messina ai nn. 20527/29540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto giudiziario n. 2234/2020 del 4/11/2020 pubblico Ufficiale Giudiziario di Messina C.F. 97064630839

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 con riserva d'area, con atto stipulato il 07/06/2011 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27223/9224 di repertorio, registrato il 20/06/2011 a Messina ai nn. 5287-1T, trascritto il 21/06/2011 a Messina ai nn. 14527/20013 e 14528/20014.

Atto in cui sono elencate particelle che, a seguito di vari passaggi, determineranno la consistenza dell'attuale part. 2270 su cui sono stati edificati i fabbricati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 26/03/2013 a firma di Notaio Macri Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27823/9664 di repertorio, trascritto il 23/04/2013 a Messina ai nn. 7878/10173 e 7879/10174.

Il titolo è riferito solamente a part. 2271 fg. 138

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alla Legge n.178/2020, art. 1 commi 376-379, la scrivente dichiara che gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non risultano finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. auto assentita ex art.2 L.R.17/94 N. **177373** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cui al progetto per la costruzione di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e sottotetto, da realizzarsi in C.da Campolino - Vill. S.Lucia sopra Contesse, presentata il 27/06/2011 con il n. 177373 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Istanza per rilascio C.E. presentata il 15/06/2009 con prot. n. 1/3481 - (Ricostruito con fasc. Urbamid ID 000545)

Variante concessione edilizia auto-assentita N. **276459**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 15/11/2012 con il n. 276459 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Seconda variante C.E. auto assentita N. **299427**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 11/12/2012 con il n. 299427 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a modifiche piano cantinato

Terza variante C.E. auto assentita N. **105162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINATO E SOTTOTETTO, PER COMPLESSIVI TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO CORPI DI FABBRICA, DA REALIZZARSI IN C.da CAMPOLINO DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE, presentata il 29/04/2013 con il n. 105162 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.



Il titolo è riferito solamente a piano cantinato

Art.9 L.37/85 e succ. mod. ed integr. **N. ist. 8319.00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione interna del sub 5 ed opere di finitura non comprese nella domanda di fine lavori del 25/07/2013, presentata il 13/03/2014 con il n. 70205 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 686 del 2/9/2002 e n. 858 del 8/7/2003, l'immobile ricade in zona P.P.R. (residenze)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non potendo individuare i beni in oggetto non risulta possibile verificarne la regolarità tecnico amministrativa.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA CONTRADA CAMPOLINO 8/A, FRAZIONE VILL. SANTA LUCIA
SOPRA CONTESSE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MESSINA Contrada Campolino 8/a, frazione Vill. Santa Lucia sopra Contesse per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Non avendo potuto individuare nessuno dei tre beni in oggetto (due posti auto scoperti ed un ente urbano) non risulta possibile fornirne una descrizione. Nel dettaglio i posti auto, identificati con i sub 66 e 67, appaiono nell'elaborato planimetrico del 15/5/2013 al piano S1, lato lato sud est del complesso edilizio, ma nell'elaborato planimetrico successivo, datato 22/5/2013, scompaiono lasciando il posto ai sub 103/104/105/106, senza che ci sia un passaggio di soppressione e variazione catastale. Allo stato attuale non è stato quindi possibile identificarli sui luoghi. Lo stesso dicasi per il sub 108 che non risulta in nessun elaborato planimetrico ed, essendo un ente urbano, non vi è planimetria catastale.

Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Sub non individuato nell'ultimo elaborato planimetrico in atti. Risulta presente al piano S1 fino all'elaborato planimetrico datato 15/05/2013.
- foglio 138 particella 2270 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12



mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino SNC, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Sub non individuato nell'ultimo elaborato planimetrico in atti. Risulta presente al piano S1 fino all'elaborato planimetrico datato 15/05/2013.

- foglio 138 particella 2271 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: Contrada Campolino SNC, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Sub non individuato né nell'estratto di mappa catastale, né nell'ultimo elaborato planimetrico in atti.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea (fonte google maps)

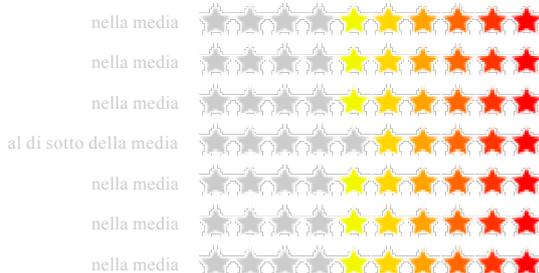
COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
tangenziale distante 1 km
autobus distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Non potendo individuare i beni in oggetto non risulta possibile esprimerne un valore.

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
A	posto auto	0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

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: **€. 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** 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: **€. 0,00**



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:	€. 0,00

data 15/05/2022

il tecnico incaricato
Arch. Manuela Giliberto





Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/12/2021

Data: 14/12/2021 - Ora: 17.03.04 Segue

Visura n.: T372874 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice: F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 138 Particella: 2270 Sub.: 110

INTESTATO

1			(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	110	2		C/2	4	34 m ²	Totale: 36 m ²	Euro 75,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO SNC piano: S1; effettuata con prot. n. ME0054927/2015 del 21/04/15											
Notifica									Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Sezione - Foglio 138 - Particella 2270

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	110	2		C/2	4	34 m ²		Euro 75,51	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2015 protocollo n. ME0044777 in atti dal 07/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5699.1/2015)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO SNC piano: S1; effettuata con prot. n. ME0054927/2015 del 21/04/15											
Notifica									Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/12/2021

Data: 14/12/2021 - Ora: 17.03.04 Segue

Visura n.: T372874 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		138	2270	110	2		C/2	2	34 m ²		Euro 52,68	DIVISIONE del 12/05/2014 protocollo n. ME0199612 in atti dal 12/05/2014 DIVISIONE (n. 137953.1/2014)
Indirizzo		, CONTRADA CAMPOLINO SNC piano: S1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 12/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 12/05/2014 protocollo n. ME0199612 in atti dal 12/05/2014 Registrazione: DIVISIONE (n. 137953.1/2014)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		138	2270	5	2		C/2	2	396 m ²		Euro 613,55	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/03/2014 protocollo n. ME0147193 in atti dal 26/03/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 103976.1/2014)
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SN piano: S1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		138	2270	5	2		C/2	2	396 m ²		Euro 613,55	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2013 protocollo n. ME0207598 in atti dal 02/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40868.1/2013)
Indirizzo		, CONTRADA CAMPOLINO SNC piano: S1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 14/12/2021 - Ora: 17.03.04 Fine

Visura n.: T372874 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/12/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		138	2270	5	2		C/2	2	396 m ²		Euro 613,55	COSTITUZIONE del 27/11/2012 protocollo n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)
Indirizzo		, CONTRADA CAMPOLINO SNC piano: S1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 27/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/05/2014
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 27/11/2012 protocollo n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022 Ora: 12.28.32

Segue

Visura n.: T140363 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2022

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Terreni	Provincia di MESSINA Foglio: 138 Particella: 2270

Area di enti urbani e promiscui dal 23/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	138	2270		-	ENTE URBANO	35 33			FRAZIONAMENTO del 23/06/2014 Pratica n. ME0261575 in atti dal 23/06/2014 presentato il 23/06/2014 (n. 261575.1/2014)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni		di immobile: COMPRENDE IL FG. 138 N. 2274,2273,2271							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:138 Particella:2313 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270/

Area di enti urbani e promiscui dal 02/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	138	2270		-	ENTE URBANO	35 53			Tipo Mappale del 02/05/2013 Pratica n. ME0100141 in atti dal 02/05/2013 presentato il 02/05/2013 (n. 100141.1/2013)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni		di immobile: COMPRENDE IL FG. 138 N. 2274,2273,2271							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:138 Particella:2271 ; Foglio:138 Particella:2273 ; Foglio:138 Particella:2274 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2022

Area di enti urbani e promiscui dal 05/12/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	138	2270		-	ENTE URBANO	34 85				FRAZIONAMENTO del 05/12/2012 Pratica n. ME0303005 in atti dal 05/12/2012 presentato il 04/12/2012 (n. 303005.2/2012)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni						di immobile: COMPRENDE IL FG. 138 N. 2275				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:138 Particella:2275 ; Foglio:138 Particella:2276 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:138 Particella:2277 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 28/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	138	2270		-	ENTE URBANO	35 6				VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/10/2012 Pratica n. ME0297951 in atti dal 28/11/2012 TIPO MAPPAL N.244861/2012 (n. 6550.1/2012)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni						di immobile: COMPRENDE IL FG. 138 N. 2208,2209,2211,2257				

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	138	2270		-	AGRUMETO 2	35 6		Euro 176,54	Euro 84,20	VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/06/2011 Pratica n. ME0297946 in atti dal 28/11/2012 ATTO NOT. MACRI' PELLIZZERI N.27223 (n. 6549.1/2012)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2022

Notifica		Partita			
Annotazioni	di immobile: COMPRENDE IL FG. 138 N. 2208,2209,2211,2257				

Area di enti urbani e promiscui dal 09/10/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	138	2270		-	ENTE URBANO	35	6			Tipo Mappale del 09/10/2012 Pratica n. ME0244861 in atti dal 09/10/2012 presentato il 08/10/2012 (n. 244861.2/2012)
Notifica					Partita	1				
Annotazioni	di immobile: COMPRENDE IL FG. 138 N. 2208,2209,2211,2257									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:138 Particella:2208 ; Foglio:138 Particella:2209 ; Foglio:138 Particella:2211 ; Foglio:138 Particella:2257 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 09/10/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	138	2270		-	ENTE URBANO	20				Tipo Mappale del 09/10/2012 Pratica n. ME0244861 in atti dal 09/10/2012 presentato il 08/10/2012 (n. 244861.1/2012)
Notifica					Partita	1				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:138 Particella:2173 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2022

Situazione degli intestati dal 07/06/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 09/10/2012
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/06/2011 - ATTO NOT. MACRI PELLIZZERI N.27223 n. 6549.1/2012 - Pratica n. ME0297946 in atti dal 28/11/2012			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	138	2173		-	ENTE URBANO	20				Tipo Mappale del 01/12/2010 Pratica n. ME0397627 in atti dal 01/12/2010 presentato il 30/11/2010 (n. 397627.1/2010)
Notifica						Partita	1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:138 Particella:2174 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	138	2173		-	FABB RURALE	20				FRAZIONAMENTO del 01/12/2010 Pratica n. ME0397627 in atti dal 01/12/2010 presentato il 30/11/2010 (n. 397627.1/2010)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:138 Particella:822 ; Foglio:138 Particella:823 ; Foglio:138 Particella:1479 ; Foglio:138 Particella:1884 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:138 Particella:2162 ; Foglio:138 Particella:2163 ; Foglio:138 Particella:2164 ; Foglio:138 Particella:2165 ; Foglio:138 Particella:2166 ; Foglio:138 Particella:2167 ; Foglio:138 Particella:2168 ; Foglio:138 Particella:2169 ;

Foglio:138 Particella:2170 ; Foglio:138 Particella:2171 ; Foglio:138 Particella:2172 ; Foglio:138 Particella:2174 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2022

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 01/12/2010
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 01/12/2010 Pratica n. ME0397627 in atti dal 01/12/2010 presentato il 30/11/2010 (n. 397627.1/2010)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/12/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	138	1479		-	FABB RURALE	2 15				VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/12/1992 in atti dal 22/06/1998 VRO/91 RECL.41/87 (n. 374.63/1993)
Notifica					Partita	121253				
Annotazioni					di immobile: PROVIENE DAL NUM.823 VARIA DI QUALITA'					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:138 Particella:823 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/12/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 01/12/2010
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/12/1992 - VRO/91 RECL.41/87 n. 374.63/1993 in atti dal 22/06/1998			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	138	823		-	AGRUMETO 2	24 0	D1;<A1;H1	L. 194.400	L. 111.600	Impianto meccanografico del 02/11/1977



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022 Ora: 12.28.32

Fine

Visura n.: T140363 Pag: 6

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2022

Notifica		Partita	60509		
----------	--	---------	-------	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/08/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 01/12/2010
DATI DERIVANTI DA Atto del 11/08/1976 Pubblico ufficiale ARRIGO ANTONINO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 23319 Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 1151 n. 5126 registrato in data 24/08/1976 - p. 8048.1/1976 in atti dal 28/09/1990			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(30) Usufruttuario parziale fino al 11/08/1976
2			(1) Proprieta' fino al 11/08/1976
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 02/11/1977			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 138 Particella: 2270 Sub.: 8

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	8	2		C/2	2	19 m²	Totale: 25 m²	Euro 29,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	8	2		C/2	2	19 m²		Euro 29,44	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2013 Pratica n. ME0207598 in atti dal 02/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40868.1/2013)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		138	2270	8	2		C/2	2	19 m ²		Euro 29,44	COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano S1										
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2022 Ora: 12.38.52

Segue

Visura n.: T215732 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 138 Particella: 2270 Sub.: 9

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	9	2		C/2	2	66 m ²	Totale: 75 m ²	Euro 102,26	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano S1											
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. ME0217975 del 15/10/2013					Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	9	2		C/2	2	66 m ²		Euro 102,26	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2013 Pratica n. ME0207599 in atti dal 02/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40869.1/2013)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano S1											
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. ME0217975 del 15/10/2013					Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	9	2		C/2	1	66 m ²		Euro 85,22	COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 138 Particella: 2270 Sub.: 30

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		138	2270	30	2		A/2	10	4,5 vani	Totale: 100 m² Totale: escluse aree scoperte**: 91 m²	Euro 209,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano 1										
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		138	2270	30	2		A/2	10	4,5 vani		Euro 209,17	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2013 Pratica n. ME0207598 in atti dal 02/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40868.1/2013)
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano 1										
Notifica							Partita				Mod.58	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Annotazioni	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
--------------------	--

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	30	2		A/2	10	4,5 vani		Euro 209,17	COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano 1											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA
	Foglio: 138 Particella: 2270 Sub.: 45

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 02/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	45	2		A/2	10	5,5 vani		Euro 255,65	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2013 Pratica n. ME0207598 in atti dal 02/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40868.1/2013)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano 2-3											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	45	2		A/2	10	5,5 vani		Euro 255,65	COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano 2-3											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2022 Ora: 12.27.41

Fine

Visura n.: T206694 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2022 Ora: 12.46.09

Segue

Visura n.: T221391 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 138 Particella: 2270 Sub.: 50

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		138	2270	50	2		C/2	3	82 m ²	Totale: 69 m ²	Euro 152,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano 3										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. ME0217975 del 15/10/2013				Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		138	2270	50	2		C/2	3	82 m ²		Euro 152,46	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2013 Pratica n. ME0207599 in atti dal 02/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40869.1/2013)
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano 3										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. ME0217975 del 15/10/2013				Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2022 Ora: 12.46.09

Fine

Visura n.: T221391 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	50	2		C/2	2	82 m ²		Euro 127,05	COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano 3											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA
	Foglio: 138 Particella: 2270 Sub.: 51

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	51	2		C/2	3	101 m²	Totale: 84 m²	Euro 187,78	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano 3											
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. ME0217975 del 15/10/2013					Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	51	2		C/2	3	101 m²		Euro 187,78	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2013 Pratica n. ME0207599 in atti dal 02/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40869.1/2013)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano 3											
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. ME0217975 del 15/10/2013					Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2022 Ora: 12.49.22

Fine

Visura n.: T223762 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	51	2		C/2	2	101 m ²		Euro 156,49	COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano 3											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA
	Foglio: 138 Particella: 2270 Sub.: 53

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	53	2		C/2	3	80 m²	Totale: 90 m²	Euro 148,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano 3											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	53	2		C/2	3	80 m²		Euro 148,74	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2013 Pratica n. ME0207598 in atti dal 02/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40868.1/2013)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano 3											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2022 Ora: 12.51.18

Fine

Visura n.: T225102 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	53	2		C/2	3	80 m ²		Euro 148,74	COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano 3											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA
	Foglio: 138 Particella: 2270 Sub.: 66

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	66	2		C/6	4	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 13,01	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	66	2		C/6	4	12 m²		Euro 13,01	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2013 Pratica n. ME0207598 in atti dal 02/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40868.1/2013)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2022 Ora: 12.58.47

Fine

Visura n.: T229689 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	66	2		C/6	4	12 m ²		Euro 13,01	COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA
	Foglio: 138 Particella: 2270 Sub.: 67

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	67	2		C/6	4	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 13,01	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	67	2		C/6	4	12 m²		Euro 13,01	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2013 Pratica n. ME0207598 in atti dal 02/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40868.1/2013)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2022 Ora: 13.01.49

Fine

Visura n.: T231395 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	67	2		C/6	4	12 m ²		Euro 13,01	COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA
	Foglio: 138 Particella: 2270 Sub.: 69

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	69	2		C/6	4	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 14,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	69	2		C/6	4	13 m²		Euro 14,10	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2013 Pratica n. ME0207598 in atti dal 02/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40868.1/2013)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2022 Ora: 12.56.20

Fine

Visura n.: T228224 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	69	2		C/6	4	13 m ²		Euro 14,10	COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA
	Foglio: 138 Particella: 2270 Sub.: 70

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	70	2		C/6	4	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 14,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	70	2		C/6	4	13 m²		Euro 14,10	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2013 Pratica n. ME0207598 in atti dal 02/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40868.1/2013)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2022 Ora: 12.57.29

Fine

Visura n.: T228912 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	70	2		C/6	4	13 m ²		Euro 14,10	COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA
	Foglio: 138 Particella: 2270 Sub.: 87

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	87	2		C/6	7	12 m²	Totale: 12 m²	Euro 22,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	87	2		C/6	7	12 m²		Euro 22,31	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2014 Pratica n. ME0153730 in atti dal 31/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 106589.1/2014)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	87	2		C/6	7	12 m ²		Euro 22,31	VARIAZIONE del 15/05/2013 Pratica n. ME0110323 in atti dal 15/05/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 21126.1/2013)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/05/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 15/05/2013 Pratica n. ME0110323 in atti dal 15/05/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 21126.1/2013)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	14	2		C/6	7	457 m ²		Euro 849,67	COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2022 Ora: 12.52.55

Fine

Visura n.: T226087 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Situazione degli intestati dal 27/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(1) Proprieta' 1/1 fino al 15/05/2013
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2022 Ora: 13.02.44

Segue

Visura n.: T231852 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 138 Particella: 2270 Sub.: 108

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------------

Unità immobiliare dal 29/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		138	2270	108			F/I					Variazione del 29/10/2013 Pratica n. ME0229705 in atti dal 29/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 46487.1/2013)
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58
Annotazioni		di stadio; costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 138 pla 2173 sub per allineamento mappe.										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/10/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		del 29/10/2013 Pratica n. ME0229705 in atti dal 29/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 46487.1/2013)	



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2022 Ora: 13.02.44

Fine

Visura n.: T231852 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		138	2173				F/I					COSTITUZIONE del 03/02/2011 Pratica n. ME0034309 in atti dal 03/02/2011 COSTITUZIONE (n. 1293.1/2011)
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/06/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(1) Proprieta' 1/1 fino al 29/10/2013
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/06/2011 Repertorio n. 27223 - TRASCR.14528/2011-CANC.ANN. Voltura n. 20065.1/2011 - Pratica n. ME0195961 in atti dal 28/06/2011		

Situazione degli intestati dal 07/06/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(1) Proprieta' 1/1 fino al 07/06/2011
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/06/2011 Pubblico ufficiale MACR' PELLIZZERI MELCHIO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 27223 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 14528.1/2011 Reparto PI di MESSINA in atti dal 21/06/2011		

Situazione degli intestati dal 03/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(1) Proprieta' 1/1 fino al 07/06/2011
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 03/02/2011 Pratica n. ME0034309 in atti dal 03/02/2011 COSTITUZIONE (n. 1293.1/2011)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice:F158)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA
	Foglio: 138 Particella: 2270 Sub.: 113

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	113	2		C/6	4	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 13,01	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	113	2		C/6	4	12 m²		Euro 13,01	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2015 Pratica n. ME0044778 in atti dal 07/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5700.1/2015)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F158 - Foglio 138 - Particella 2270

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	113	2		C/6	4	12 m ²		Euro 13,01	DIVISIONE del 12/05/2014 Pratica n. ME0199612 in atti dal 12/05/2014 DIVISIONE (n. 137953.1/2014)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 12/05/2014 Pratica n. ME0199612 in atti dal 12/05/2014 DIVISIONE (n. 137953.1/2014)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	5	2		C/2	2	396 m ²		Euro 613,55	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/03/2014 Pratica n. ME0147193 in atti dal 26/03/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 103976.1/2014)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SN Piano S1											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	5	2		C/2	2	396 m²		Euro 613,55	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2013 Pratica n. ME0207598 in atti dal 02/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40868.1/2013)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		138	2270	5	2		C/2	2	396 m²		Euro 613,55	COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	
Indirizzo		CONTRADA CAMPOLINO n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

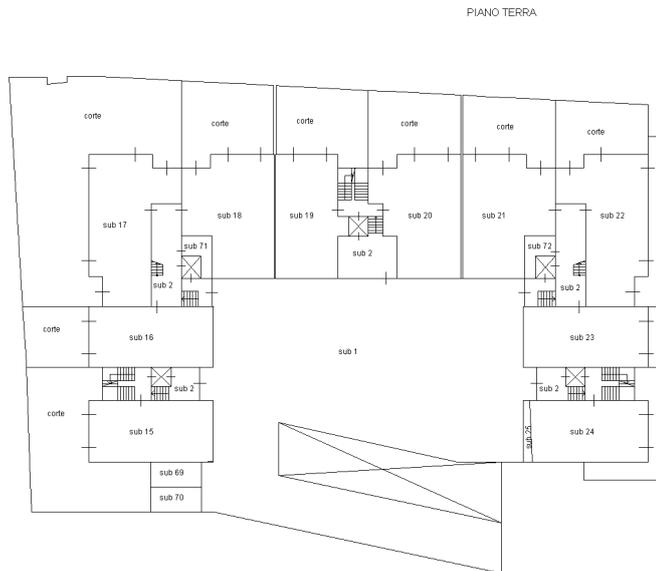
Situazione degli intestati dal 27/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 12/05/2014
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 27/11/2012 Pratica n. ME0295138 in atti dal 27/11/2012 COSTITUZIONE (n. 7737.1/2012)	

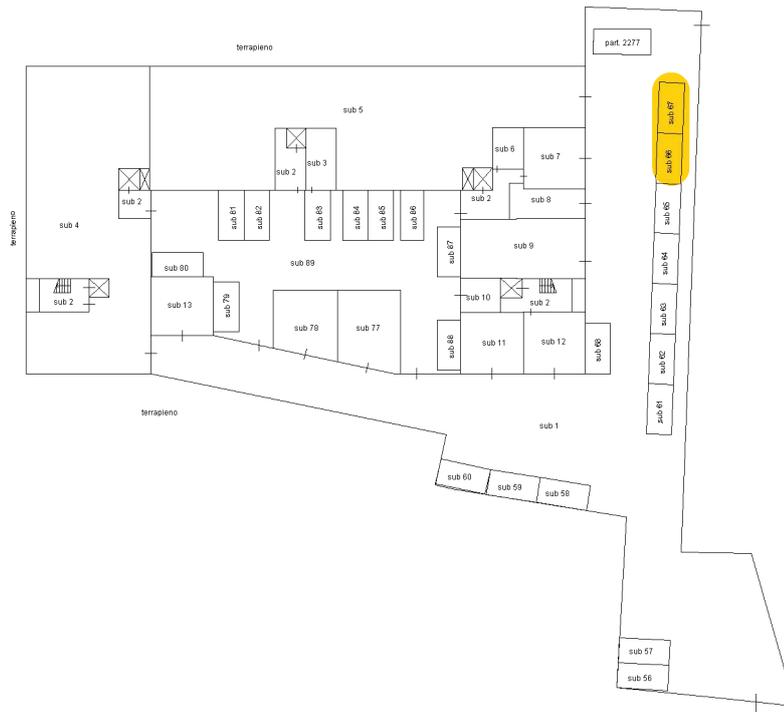
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



PIANO SEMINTERRATO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Messina

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da: Manzella Giovanni

Iscritto all'albo: Architetti

Prov. Messina

N. 139

Comune di Messina

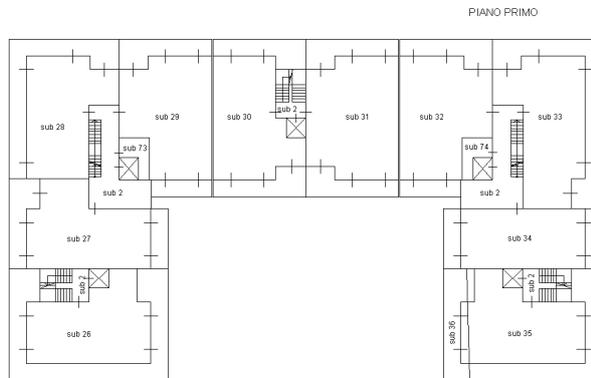
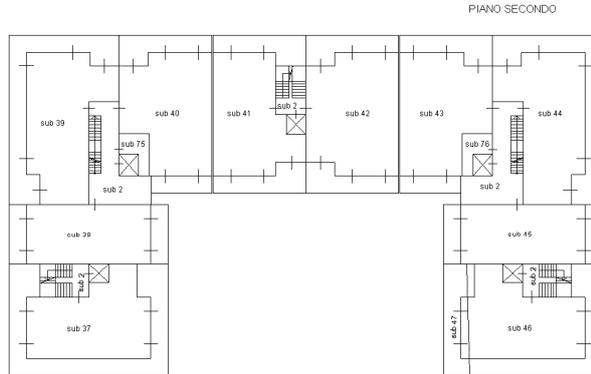
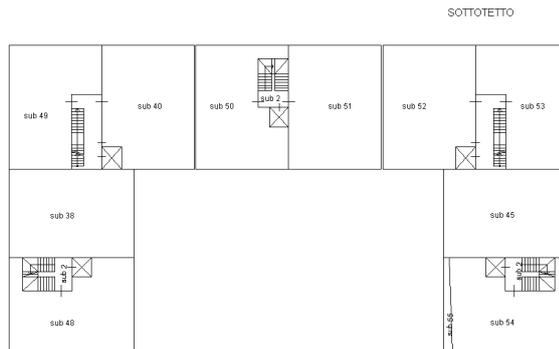
Sezione: Foglio: 138

Particella: 2270

Progetto n. 15/05/2013 del

Dimostrazione grafica dei subalterni

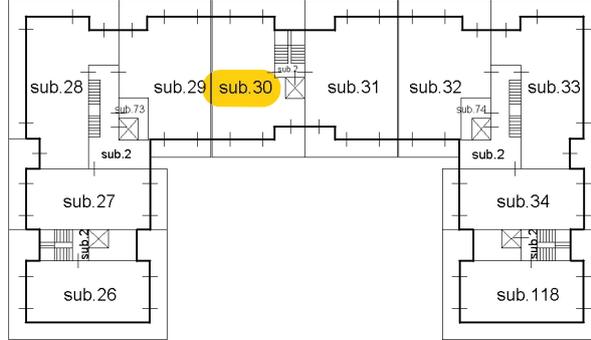
Tipo Mappale n. 100141 del 02/05/2013 Scala 1 : 500



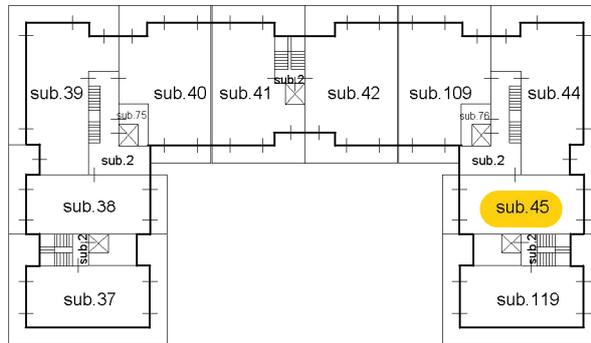
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Messina

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Acerra Luigi	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Messina	N. 3355
Comune di Messina	Sezione: Foglio: 138	Particella: 2270	Pr. 00004180 n.	20/01/2020 del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. del		Scala 1 : 500	

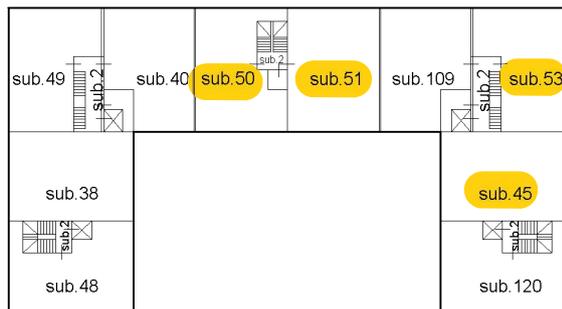
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



Ultima planimetria in atti

COMUNE DI MESSINA

[REDACTED]

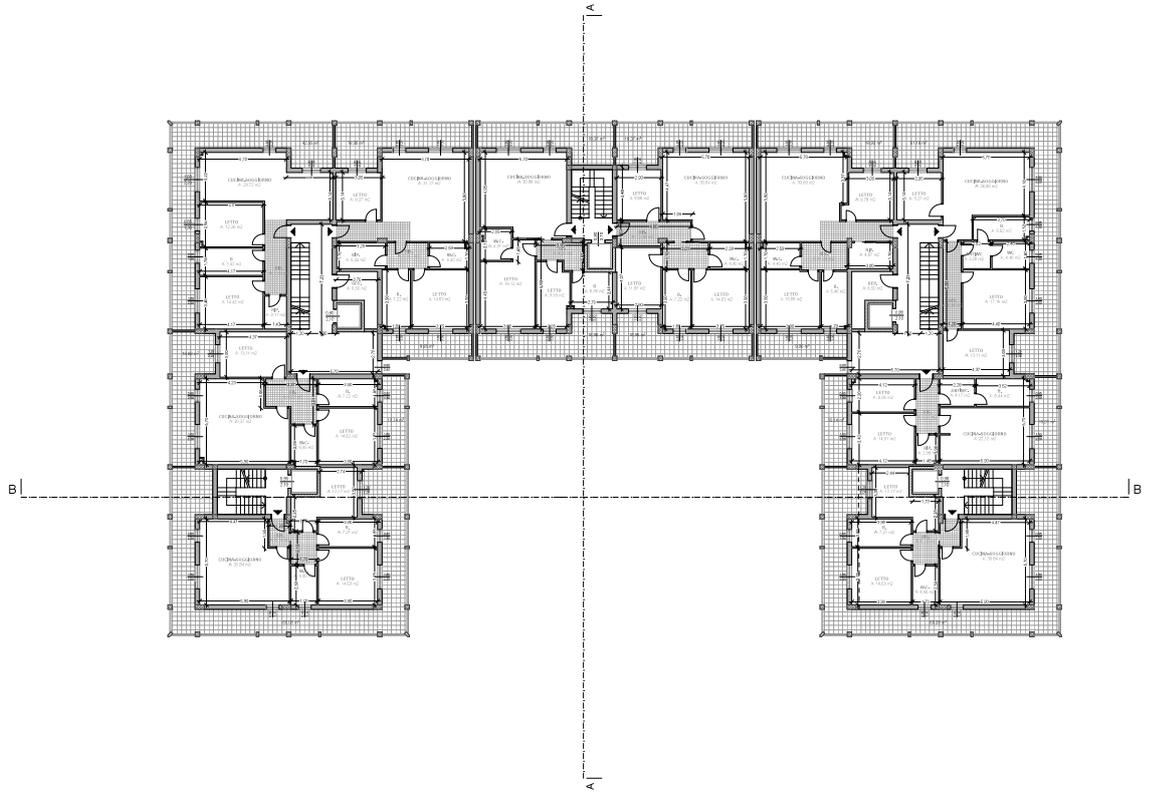
OGGETTO:
PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA
OLTRE PIANO CANTINATO E GOTTIFRETO, PER COMPLESSIVI
TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO
CORRE DI FABBRICA DA REALIZZARE IN CONTRADA CARPINO
DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE - MESSINA

tav.
5

[REDACTED]
STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCHITETTO GIOVANNI MANZELLA
ARCHITETTO SANI MORABITO

scale 1:100

[REDACTED]



COMUNE DI MESSINA

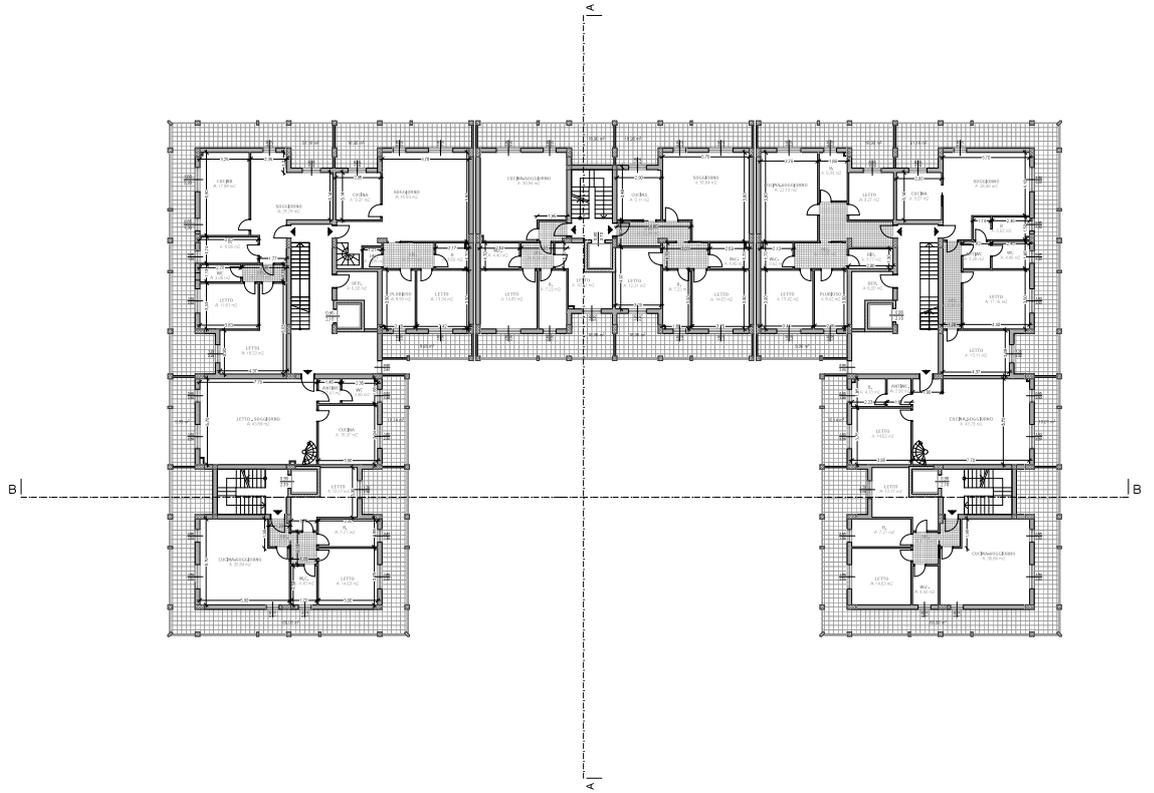
[REDACTED]

OGGETTO:
PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA
CINQUE PIANO CONTINUITO E GOTTIFRETTO. PER COMPLESSIVI
TRENTA ALLOGGI, STRUTTURAMENTE COSTITUITO DA QUATTRO
CORPI DI FABBRICA DA REALIZZARE IN CONTRADA CAMPOLINO
DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE - MESSINA

tav. 6 scale 1:100

STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCHITETTO GIOVANNI MANZELLA
ARCHITETTO SANI MORABITO

ARCHITETTO MANZELLA ARCHITETTO MORABITO



COMUNE DI MESSINA

[REDACTED]

OGGETTO:
PROGETTO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA
OLTRE PIANO CANTINATO E GOTTIFRETO, PER COMPLESSIVI
TRENTA ALLOGGI, STRUTTURALMENTE COSTITUITO DA QUATTRO
CORRE DI FABBRICA DA REALIZZARE IN CONTRADA CARPOLLINO
DEL VILLAGGIO S. LUCIA SOPRA CONTESSE - MESSINA

tav.
7

scale 1:100

STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCHITETTO GIOVANNI MANZELLA
ARCHITETTO SANI MORABITO

ARCHITETTO GIOVANNI MANZELLA ARCHITETTO SANI MORABITO

