



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Espropriazioni immobiliari

n. 17/2023 R.G.E.

Procedura promossa da:

*** DATO OSCURATO ***

Debitore:

*** DATO OSCURATO ***

Giudice:

Dott.ssa D'Angelo Maria Carmela

Custode:

Avv. Daniela Nulli

Consulenza estimativa giudiziaria

del 12/02/2025

Tecnico incaricato:

Arch. Alisia Saitta

CF:STTLA73P67F158N
con studio in MESSINA (ME) Romagnosi,7
telefono: 3403169215
email: alisia.saitta@virgilio.it
PEC: alisia.saitta@archiworldpec.it



Tribunale ordinario di Messina
Espropriazioni immobiliari n. 17/2023 R.G.E.
LOTTO 1

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita:

A Locale Commerciale con annesso deposito sito in Venetico Marina (ME), via Nazionale, nn. 138-140-142 (ex via Nazionale n.130), superfici da visura catastale: C/1 (negozi) 61 mq; C/2 (deposito) 442 mq, per la piena proprietà (1/1) di *** DATO OSCURATO ***. Superfici da rilievo: area esposizione e vendita 447 mq; deposito e servizi 61 mq (vedasi planimetrie allegate).

Si tratta di un immobile ad uso commerciale, posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni f.t. senza ascensore. L'edificio originario, edificato ante 1° settembre 1967 e catastato il 16/10/1963 (vedasi planimetria catastale originaria in atti allegata), è stato ristrutturato alla fine degli anni '70, così come da dichiarazioni esposte dai precedenti proprietari nell'atto di compravendita dell'esecutato, che si allega.

Identificazione catastale:

- foglio 2 part.198, sub 8, aggraffato alla part. 197, sub 7, categoria catastale C/1 (negozi/botteghe), classe 2, consistenza 51 mq, rendita € 1.551,38;
- foglio 2 part. 198, sub 7, aggraffato alla part. 197, sub 6, categoria catastale C/2 (magazzino e deposito), classe 4, consistenza 442 mq, rendita € 798,96.

Entrambi generati da un frazionamento catastale del 1995, relativo al fg. 2, part. 198, sub 3, aggraffato part. 197, sub 1 con categoria catastale C/2 classe 2, consistenza 554, mq rendita 1.495 lire.

- Derivante dalle variazioni:
 - variazione del 12/09/1995, in atti dal 12/09/1995, frazionamento per trasferimento di diritto di bottega (n. 17791.1/1995);
 - variazione della destinazione, del 13/05/1992, in atti dal 05/09/1995 (n. 8808.1/1992);
 - variazione del 25/06/2018, pratica n. ME0122213, in atti dal 25/06/2018, prot.



NSD aggiornamento planimetrico (n. 18744.1/2018), dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/09/1995, prot. n. 17791,

- Indirizzo catastale: Via Nazionale SNC Piano Terra;
- Coerenze: nord Altra ditta, ovest Altra ditta, est Altra ditta, sud via Nazionale.

2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione:

Consistenza commerciale stato di fatto complessiva area vendita: 447,00 mq

Consistenza commerciale stato di fatto complessiva deposito: 61,00 mq

Superfici sanabili: 100 mq area vendita, 204 mq deposito.

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 273.600,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 218.360,00

Data della valutazione: 12/02/2025

3. Stato di possesso al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo (24/10/2024) l'immobile risultava occupato dall'affittuaria *** DATO OSCURATO ***, come da contratto di affitto del 30/04/2019, redatto dal Notaio Marsiglio Alessia, registrato a Barcellona P.G., il 07/06/2019 al n.2850, n. rep. 1368, racc. n.984, tra *** DATO OSCURATO ***e *** DATO OSCURATO ***e successiva scrittura di riduzione per Covid, con canone affitto per emergenza Covid del 08/01/2023 fino ad Aprile 2024, in cui il canone annuale, previsto in origine, era di 9.600,00 euro + IVA. Come da nota del custode del 11/12/2024, si precisa che il contratto riguarda un affitto di azienda.

4. Vincoli e oneri giuridici

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziarie o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;



- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- Iscrizioni:
 - Iscrizione NN. 8394/1189 del 14/03/2011, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/03/2011, N. rep.1494/4958 del Notaio Arrigo Nunzio (ME), a favore di *** DATO OSCURATO ***, (domicilio fiscale in Palermo via Siracusa 1/E), contro *** DATO OSCURATO *** con sede in Venetico (ME) C.F. 01934690833, capitale euro 130.000,00, totale euro 260.000,00, durata 15 anni;
 - Iscrizione NN.5848/473 del 13/03/2014, ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 04/02/2014, N. rep.32/2014 emesso dal giudice di pace di Sassuolo, sede Sassuolo (MO), a favore di *** DATO OSCURATO *** (domicilio ipotecario eletto Avv. Vincent Molina, via la Farina 141, Messina), contro *** DATO OSCURATO ***, capitale euro 2.506,49 totale euro 8.400,00;
- Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del tribunale di Messina del 12/01/2023, trascritto a Messina il 16/02/2023 ai nn. 4265/3467, a favore di *** DATO OSCURATO ***, con sede Roma, contro *** DATO OSCURATO ***;
- Altre trascrizioni:
 - Trascrizione NN.4265/3467 del 16/02/2023, nascente da verbale di pignoramento immobili del 12/01/2023, Rep. 4149, emesso da ufficiale giudiziario Corte D'Appello di Messina, sede Messina, a favore di *** DATO OSCURATO ***, sede Roma *** DATO OSCURATO *** (richiedente: *** DATO OSCURATO ***), contro *** DATO OSCURATO ***;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. Altre informazioni per l'acquirente

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00 (nel fabbricato in cui insiste l'immobile non risulta esserci un condominio).



6. Attuali e precedenti proprietari

6.1 Attuale proprietario:

*** DATO OSCURATO ***, sede in VENETICO (ME), per la quota di 1/1, giusta atto di compravendita Atto del 20/02/1996, Pubblico ufficiale TROVATO P. Sede MILAZZO (ME) Repertorio n. 12097 - UR Sede MILAZZO (ME) Registrazione n. 302 registrato in data 11/03/1996 - VENDITA Voltura n. 4364.1/1996 – Pratica n. 241185 in atti dal 11/09/2001.

6.2 Precedenti proprietari:

*** DATO OSCURATO ***, nata a SPADAFORA (ME), il 11/11/1920, dal 12/09/1995 al 20/02/1996. Diritto di: proprietà per 1/2, giusto atto di provenienza del 20/02/1996, redatto dal Notaio Trovato Paolo reg. a Milazzo al n.302, serie/vol.1V, rep. 12.097, raccolta n.2161.

*** DATO OSCURATO ***, nato a VENETICO (ME) il 07/11/1919, dal 12/09/1995 al 20/02/1996. Diritto di: Proprietà per 1/2, giusto atto di provenienza del 20/02/1996, redatto dal Notaio Trovato Paolo, reg. a Milazzo al n.302, serie/vol.1V, rep. 12.097, raccolta n.2161.

7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica

7.1 Pratiche edilizie:

La sottoscritta ha inoltrato istanza di accesso atti, in data 18-07-2024, all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Venetico, lo stesso ufficio, con nota del 30-10-2024, prot. N. 17178, ne dava riscontro, riferendo che: *"...si comunica che per il suddetto immobile risulta in elenco una Licenza Edilizia n.309 del 15/01/1974 a nome di *** DATO OSCURATO ***. Tuttavia non è stato ritrovato il relativo fascicolo"*.

In data 31/10/2024, è stato richiesto un accesso agli atti, per visionare la Licenza edilizia di cui sopra, anche presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina, lo stesso, con nota del 29/01/2025, prot. N.11763, comunicava che: *"...con riferimento ai dati forniti la ricerca non dava alcun riscontro"*.



A seguito di quanto sopra descritto e non avendo in proprio possesso ulteriori dati ed informazioni inerenti l'immobile oggetto della presente non si è potuto dare prosieguo alla ricerca.

Si fa rilevare che l'immobile risulta edificato in epoca antecedente la data del 1/09/1967, giusta dichiarazione resa nell'atto di atto di compravendita del 20/02/1996. Dalle planimetrie catastali i sub risultano entrambi generati da un frazionamento catastale del 1995, ad opera dei precedenti proprietari, relativo al fg. 2, part. 198, sub 3 aggraffato alla part. 197, sub 1.

Tuttavia, dalle visure catastali storiche, si evidenziano delle variazioni del 12/09/1995 relative ad un frazionamento per trasferimento di diritti di bottega deposito, n. 17791.1/1995; una precedente variazione della destinazione del 13/05/1992, in atti dal 05/09/1995 (n. 8808.1/1992) ed un'ultima variazione del 25/06/2018, pratica n. ME0122213, in atti dal 25/06/2018; protocollo NSD, aggiornamento planimetrico n. 18744.1/2018, dati relativi alla planimetria, presentata 11/09/1995, prot. n. 17791.

Tali variazioni, come descritto precedentemente, non risultano supportate da alcuna pratica urbanistica, così come qualsiasi altro intervento sull'immobile. Ciò premesso, per la regolarità tecnico amministrativa, si fa quindi riferimento alla planimetria catastale allegata e datata 1963, presente presso l'ufficio dell'Agenzia dell'Entrate al fg. 2, part. 198, sub 3 aggraffato alla part. 197, sub 1 (soppresso per generare i due sub oggetto di perizia).

7.2 Situazione Urbanistica:

PRG – Piano regolatore Generale Vigente l'immobile ricade in zona B1 (centro abitato marino) Norme tecniche di attuazione: Art.21.

ART. 21-ZONA B1-CENTRO ABITATO MARINO - Definizione: Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente e delle aree limitrofe già totalmente urbanizzate ed organizzate, con struttura urbanistica totalmente definitiva. - Strumento d'attuazione: Permesso di Costruire. - Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq. - Numero max piani ft: libero - Altezza max: libera - Distanza tra fabbricati: Vale quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme - Distanza dal ciglio stradale: È previsto un arretramento di m. 3.00 dei fabbricati dal ciglio della S.S. 113 e la realizzazione a piano terra, sempre esclusivamente



lungo la SS. 113, di un portico di uso collettivo di profondità non inferiore a m. 2.00, sempre valendo quanto prescritto all'art. 17 delle presenti norme. - Distanza dal Confine: Vale quanto prescritto all' art. 17 delle presenti norme - Destinazione d'uso: Come da precedente art. 19 - Tipologia: Libera. 14 Nei casi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di edifici energeticamente indipendenti e caratterizzati da tecniche di bioedilizia e di qualità architettonica contemporanea, è consentito in deroga agli indici e parametri di zona un aumento premiale del 30% della volumetria preesistente.

8. Giudizio di conformità:

Durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, effettuato in presenza del Custode nominato e della Legale Rappresentante della parte debitrice, è stato constatato che il locale commerciale risultava non conforme alle planimetrie catastali in atti. Successivamente, un accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Venetico, con i dati forniti per la ricerca, non ha prodotto alcuna documentazione in merito alla conformità urbanistica dell'immobile.

Pertanto, essendo l'immobile ubicato in zona B1 (centro abitato marino) del Comune di Venetico e non avendo riscontrato documentazione attestante la regolarità urbanistica dell'immobile, si precisa quanto segue:

- Il soppalco presente all'interno del magazzino, in assenza di riscontri per la regolarità strutturale e con la dichiarazione della parte debitrice circa la sua precarietà, dovrà essere rimosso, insieme alle divisioni in legno che lo delimitano;
- Per quanto riguarda le indicazioni delle norme di attuazione del Comune di Venetico e la normativa di riferimento, in mancanza di un'area di posteggio a servizio dell'attività, sarà possibile sanare fino a 100 mq destinati alla vendita, mentre la parte rimanente di circa 408 mq dovrà essere adeguatamente delimitata e ripristinata come deposito (mediante SCIA in sanatoria e CILA per la realizzazione dei tramezzi divisorii).

8.1 Conformità edilizia:

Ad oggi, non è stato possibile accertare lo stato legittimo e la conformità edilizia dell'immobile, a causa della mancanza di documentazione presso gli



Uffici competenti. Pertanto, non è possibile fare riferimento a quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 20/02/1996, né alla richiesta di Licenza Edilizia n. 309 del 1974 (non reperibile), presentata dai medesimi venditori. L'immobile, costruito antecedentemente al 1° settembre 1967, avrebbe subito modifiche negli anni '70, come risulta dalle planimetrie catastali allegata nell'atto di provenienza, che però non sono conformi allo stato attuale dei luoghi sia per consistenza che per destinazione d'uso.

Dal confronto tra la planimetria catastale originaria (1963) e quella attualmente in atti (1995), risulta che le modifiche apportate riguardano un frazionamento in due subalterni distinti e indipendenti, ognuno aggraffato a una diversa particella. Tali modifiche prevedevano la creazione di una bottega e di una zona deposito, separate da muri di confine ed ognuna con un accesso indipendente; tuttavia, lo stato di fatto al momento del sopralluogo mostra una fusione tra i due subalterni, rendendo non visibile la delimitazione dei confini e modificando la distribuzione delle superfici e delle destinazioni d'uso.

Dal rilievo effettuato il 24/10/2024, risulta che l'immobile ha una superficie di 447,00 mq destinata all'esposizione e vendita di prodotti idrosanitari, piastrelle, ecc., e 61,00 mq destinati a deposito e accessori. Inoltre, la numerazione civica risulta modificata: da via Nazionale n. 130 è passata a via Nazionale nn. 142-140 per il foglio 2, part. 198, sub 8, aggraffato alla part. 197, sub 7, e via Nazionale n. 138 per il foglio 2, part. 198, sub 7, aggraffato alla part. 197, sub 6. Infine, per quanto riguarda i riferimenti catastali, entrambi i sub risultano essere privi di numero civico (snc).

8.2. Conformità catastale:

L'immobile risulta completamente difforme.

Sono state rilevate le seguenti difformità: fusione dei due sub, diversa distribuzione interna, diversa destinazione d'uso, zona soppalcata precaria non presente in planimetria, accesso ad un sub da porta confinante con vano scale altra ditta, dichiarato dal Legale Rappresentante dell'esecutata, non accessibile per mancanza di chiavi e diversa altezza per la presenza di un controsoffitto.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile, previa regolarizzazione urbanistica.

Costi di regolarizzazione: spese euro 100,00 – onorario tecnico euro 1.000,00



8.3. Conformità urbanistica: non è stato possibile accertarla per mancanza di documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di riferimento.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-il soppalco presente all'interno del magazzino non avendo riscontri per la regolarità strutturale e non potendo effettuare ulteriori approfondimenti di analisi statica, va demolito e smaltito, così come le divisioni in legno che lo delimitano. Costo: €.10.000,00.

-SCIA in Sanatoria per cambio di destinazione, da C/2 (deposito) a C/1 (esposizione e vendita) di 100 mq. Costo: € 2.500,00;

- CILA per la realizzazione di pareti divisorie al fine di delimitare una zona destinata esclusivamente a deposito. Costo:€.600,00.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Diforme.

BENI IN VENETICO (ME) VIA NAZIONALE NN. 138-140-142 (ex n.130)
BOTTEGA CON DEPOSITO
di cui al punto A

Si precisa che la descrizione seguente riguarda le superfici sanabili così come indicato dai funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Venetico (ME).

Immobile posto al piano terra, della superficie commerciale complessiva di **508** mq, di cui 100 mq da adibire a locale vendita e i restanti 408 mq da destinare a deposito e accessori, per la quota di:

- 1/1 di piena *** DATO OSCURATO ***

La descrizione di seguito indicata si riferisce allo stato di fatto (non regolare).

Immobile con destinazione commerciale, posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni f.t., l'accesso avviene attraverso tre luci che si affacciano lungo il marciapiede della via Nazionale in Venetico marina. Attualmente l'ingresso utilizzato per permettere l'accesso all'attività commerciale è quello contrassegnato con il numero



civico 140, mentre al n.142 una saracinesca immette al deposito; la struttura portante è in travi e pilastri.

La facciata è intonacata e presenta un rivestimento in pietra per parte del piano terra; le luci dell'attività commerciale sono chiuse con infissi in alluminio preverniciato e protette da saracinesche in ferro a maglia parzialmente aperta. I parapetti dei balconi al primo piano sono in parte con ringhiere in ferro e in parte in muratura; gli infissi del primo piano sono in parte con ringhiere in ferro e in parte in muratura; gli infissi del primo piano sono in alluminio con avvolgibili e il portone di ingresso, che conduce al piano superiore (non oggetto della presente perizia) è anch'esso in alluminio.

Identificazione catastale: foglio 2, part.198, sub 8 aggraffato part. 197, sub 7, categoria catastale C/1 (negozio/botteghe), classe 2, consistenza 51 mq, rendita €1.551,38; foglio 2, part. 198, sub 7 aggraffato part. 197, sub 6, categoria catastale C/2 (magazzino e deposito), classe 4, consistenza 442 mq, rendita € 798,96.

Indirizzo catastale: Via Nazionale snc, piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il bene è ubicato lungo la strada Nazionale in un'area mista, residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano anch'esse in un'area mista, residenziale/commerciale. Il traffico nelle adiacenze è molto sostenuto ed i parcheggi sono scarsi; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

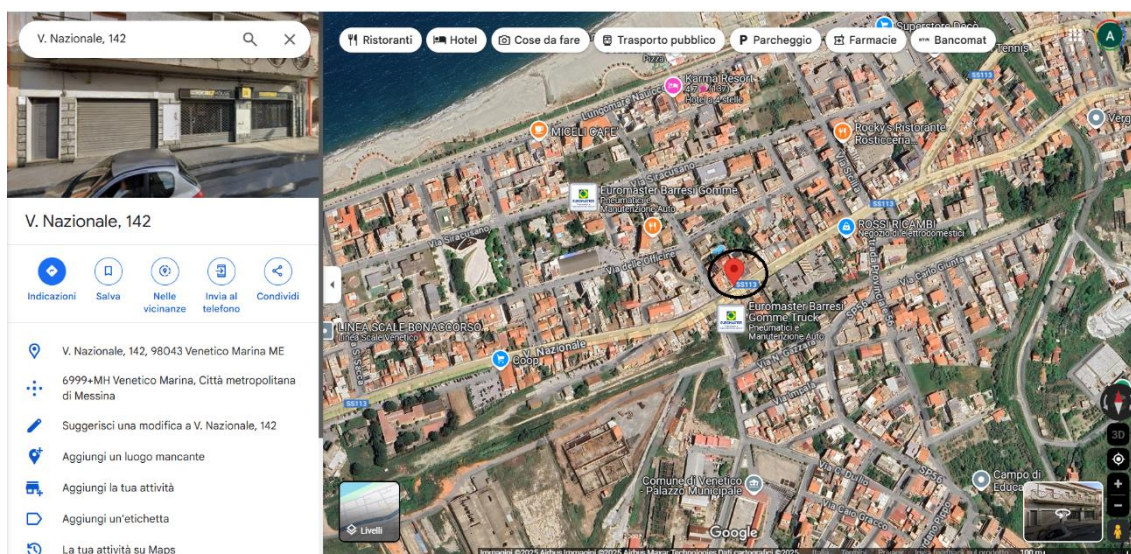
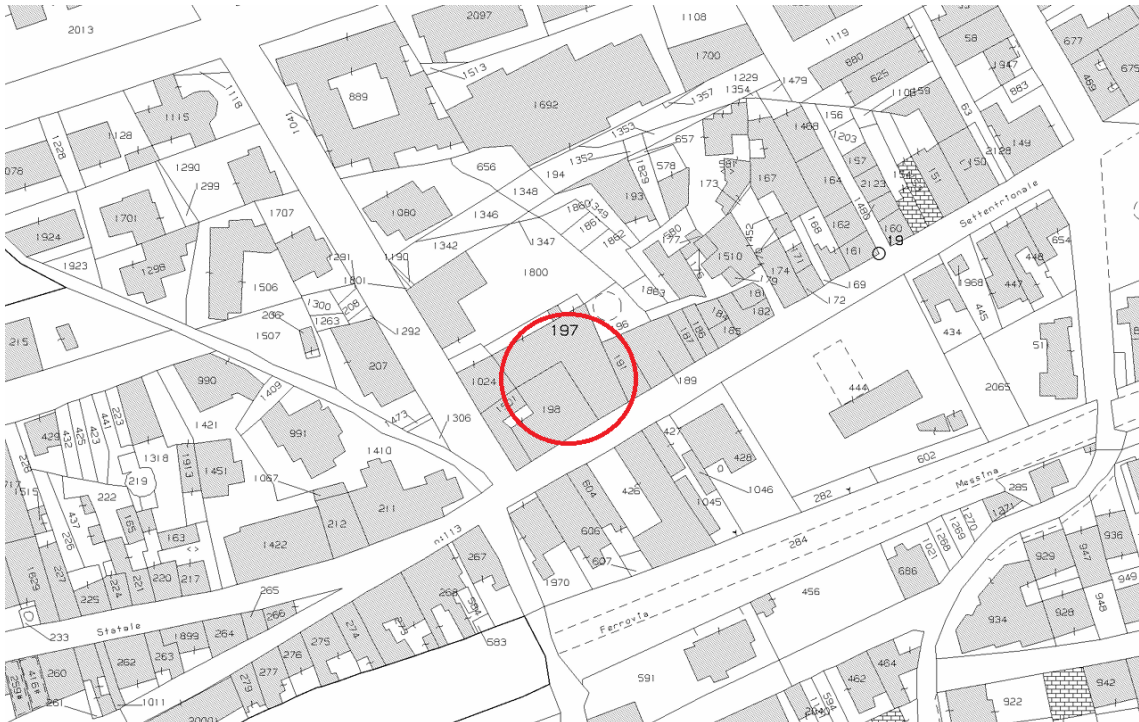




Foto aeree (fonte google maps)



Estratto di mappa catastale foglio n.2



Documentazione fotografica:



Prospetto via Nazionale nn.142-140-138



Prospetto nn.142-140 - Ingresso





Prospetto n. 138

Qualità e rating interno immobile:

Livello di piano: buono

Esposizione: buona

Luminosità: nella media

Panoramicità: scarsa

Impianti tecnici: scarsi

Stato di manutenzione generale: scarso

Servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile commerciale, attualmente adibito all'esposizione e vendita di piastrelle, sanitari, stufe e porte, con annesso deposito soppalcato di circa 60 mq, completo di servizio igienico (wc). L'area destinata all'esposizione e vendita è interamente controsoffittata, con altezze nette variabili tra 2,90 m e 3,00 m. Sul prospetto nord sono presenti aperture a nastro, posizionate a un'altezza di circa 2,00 m, mentre sul prospetto sud due ampie vetrine consentono l'ingresso al locale.

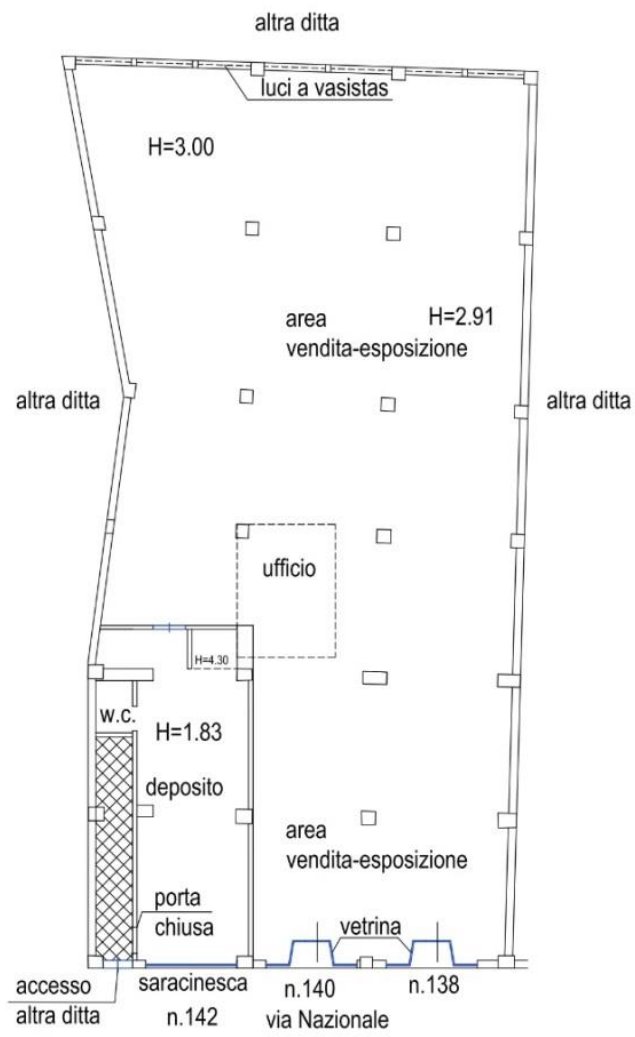
Il deposito è accessibile sia tramite una saracinesca su via Nazionale, sia attraverso una porta che lo collega direttamente alla zona di vendita; ha un'altezza utile di 1,83 m e ospita un soppalco in legno che copre tutta la superficie, accessibile tramite un carrello elevatore. Vi è inoltre un piccolo wc a servizio dell'attività.



La pavimentazione dell'immobile è in piastrelle di ceramica, mentre il controsoffitto, ospita sia i corpi illuminanti che l'impianto di climatizzazione (attualmente non funzionante). I pilastri sono quasi interamente inglobati in strutture in cartongesso/legno, utilizzate per l'esposizione dei prodotti. Il servizio igienico, con lavabo e water, ha pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica; nella zona vendita è presente anche un piccolo ufficio delimitato da una struttura leggera e amovibile. Gli ambienti non sono riscaldati e non è presente impianto per la produzione di acqua calda sanitaria. Durante il sopralluogo, effettuato il 24/10/2024, è stato riscontrato che in alcune parti del controsoffitto sono presenti evidenti segni di infiltrazioni d'acqua, la cui provenienza non è stato possibile accertare; in altre zone, il controsoffitto appare ammalorato e pericolante. Le pareti sono tinteggiate con pittura idrolavabile e tutti i vani sono illuminati e naturalmente aerati, ad eccezione del deposito e del wc.

Gli impianti elettrico e idraulico risultano datati e necessitano di una completa revisione. Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni mediocri e, confrontando il rilievo effettuato durante il sopralluogo con la planimetria catastale estratta dagli archivi dell'Agenzia del Territorio, emerge una totale difformità distributiva.





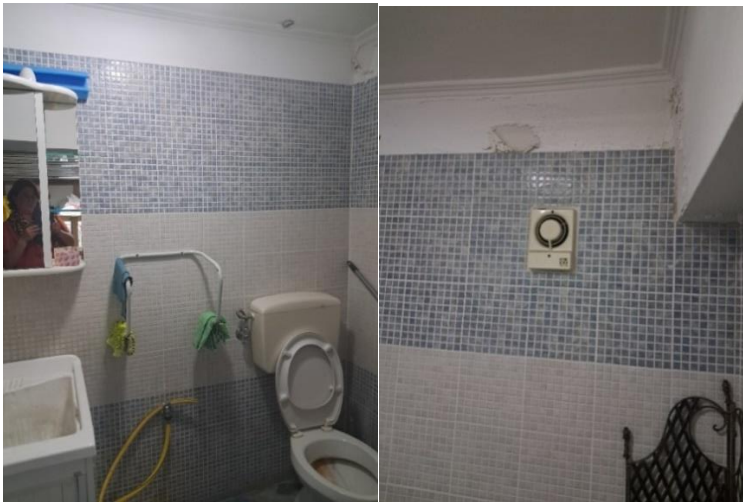
Planimetria stato di fatto



Documentazione fotografica:







CLASSE ENERGETICA:

Classe G (78,82 Kwh/m2 anno), come da APE redatto dal *** DATO OSCURATO ***ed allegato all'atto di Affitto del 30/04/2019 precedentemente citato.

Tale classe energetica si riporta per mero dovere di cronaca, in quanto è parere della scrivente che la certificazione energetica prodotta dalla parte debitrice ed allegata al contratto di affitto non può essere presa in considerazione, in quanto attualmente i locali oggetto dell'APE hanno una destinazione d'uso C/2 (deposito) e quindi non necessitano di tale Certificazione. Si precisa, inoltre, che all'interno dei locali in oggetto sono sì presenti macchine per il condizionamento, ma le stesse risultano dismesse, così come dichiarato dall'affittuaria durante il sopralluogo, e non è presente alcuna caldaia.

CONSISTENZA:



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


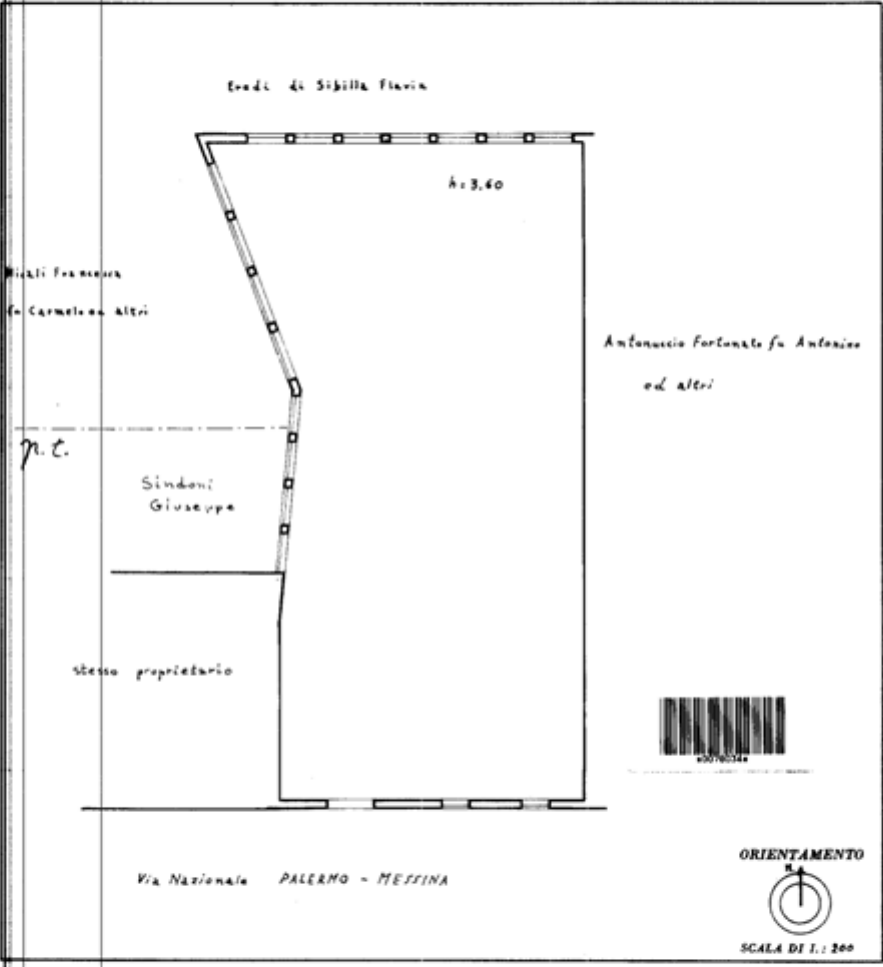

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Si precisa che i valori di seguito indicati riguardano meramente le superfici sanabili, così come indicato dai funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Venetico (ME).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area esp./vendita	100 mq	x	100%	=	100 mq
Deposito	408 mq	x	50%	=	204 mq
				totale	304 mq



Data presentazione: 29/03/1965 - Data: 26/11/2024 - n. T398803 - Richiedente: STTLSA73P67F158N

MODULARIO n. 4 - Cir. n. 27 - 311		 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 20	
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1968, N. 461)</small>					
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>SPADAFORA</u> <i>Unità di Valletta Nazionale (Frazione Santa Maria)</i>					
Ditta <u>ANTONUCCIO LUIGI EU Antonino</u>					
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>MESSINA</u>					
Eredi di Sibilla Flavia 					
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO			Compilato dall' <u>ING. ANTONIO MAIMONE</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small>		
DATA <u>19-3-1965</u> PROT. N° <u>2760</u>		foglio 2 part.lla 198 sub 3 part.lla 197 sub 1		Inscritto all'Albo degli <u>ingegneri</u> della Provincia di <u>MESSINA</u> DATA <u>16 ottobre 1963</u> Firma: <u>Antonuccio Maimone</u>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2024 - Comune di VENETICO (L.735) - < Foglio 2 - Particella 198 - Subalterno 3 > - Uno grafata - Uno soppressa

Planimetria non attuale

Data presentazione: 29/03/1965 - Data: 26/11/2024 - n. T398803 - Richiedente: STTLSA73P67F158N
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale originaria (16/10/1963)



Data presentazione: 11/09/1995 - Data: 11/06/2024 - n. T332229 - Richiedente: STT.LSA73P67F158N


MODULARIO
r. n. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)
LIRE **500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **VENETICO** via **NAZIONALE** Civ.

PIANO TERRA



x0071586x

fabbr. Costa G.
wc
rig
stessa ditta
negozi
h= 3,80
via Nazionale

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Per l'azionamento del Fg. 2 part. 197 sub 1
Assume Fg. 2 part. 197 sub 7
part. 198 sub 8

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultimi pagamenti in lire

Compilata dal **geom. Giordano Salvatore**
(Titolo, cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: **11/09/1995** Data: **11/06/2024** n. **T332229** Richiedente: **STT.LSA73P67F158N**
Catasto di Fabbricati - Situazione al 11/06/2024 - Comune di VENETICO (735) - < Foglio 2 - Particella 198 - Subalunno 8 > - Uzu graffita

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: **A4(210x297)** - Formato stampa richiesto: **A4(210x297)**
della provincia di **Messina** n. **2102**

197 sub 7
198 sub 8


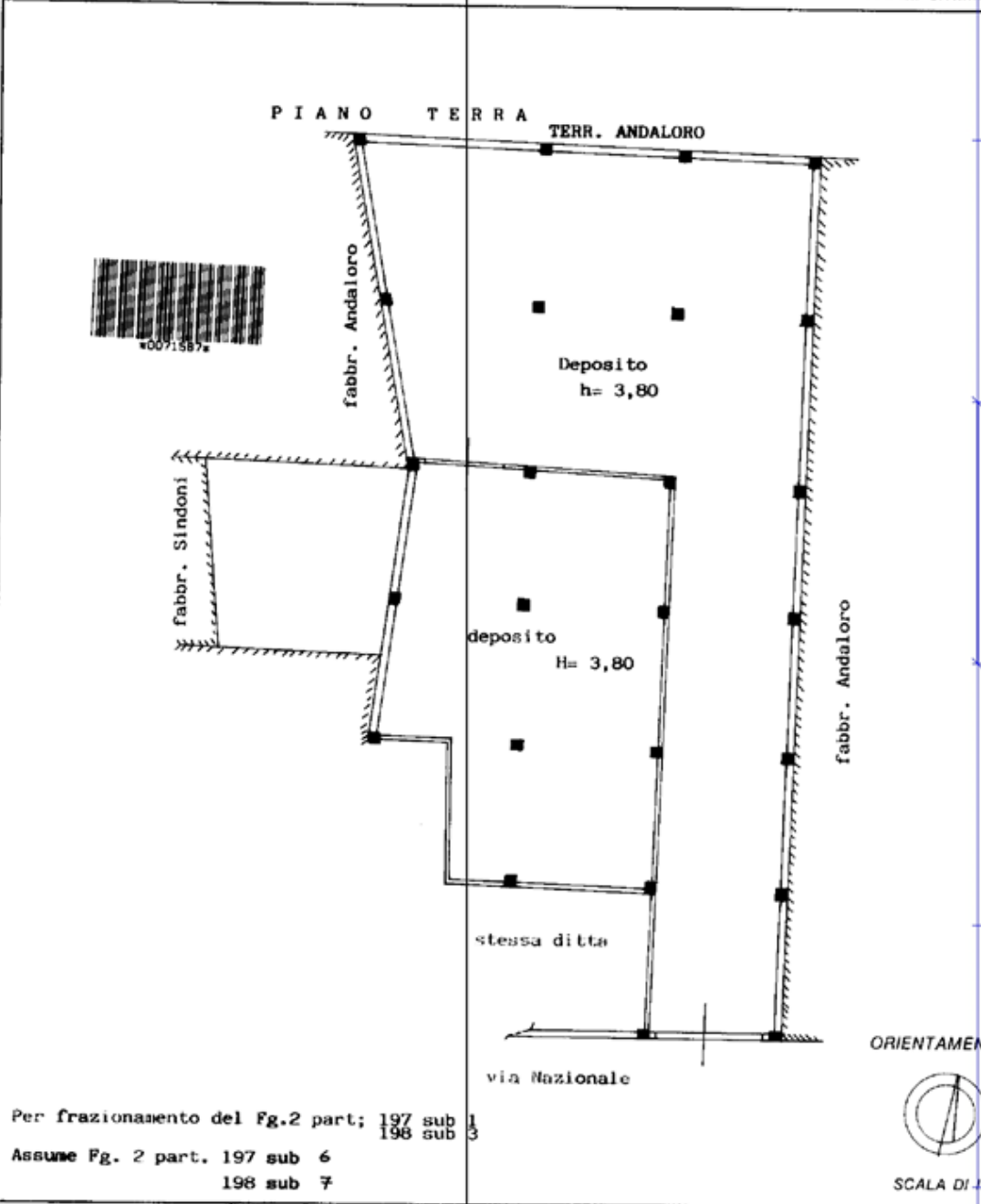
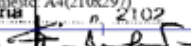
data Firma **[Signature]**

trasm. 01
Catasto di Fabbricati - Situazione al 11/06/2024 - Comune di VENETICO (735) - < Foglio 2 - Particella 198 - Subalunno 8 > - Uzu graffita
VIA NAZIONALE n. SNC Piano T

Planimetria catastale presentata il 11/09/1995



Data presentazione: 11/09/1995 - Data: 11/06/2024 - n. T332230 - Richiedente: STTL SA73P67F158N

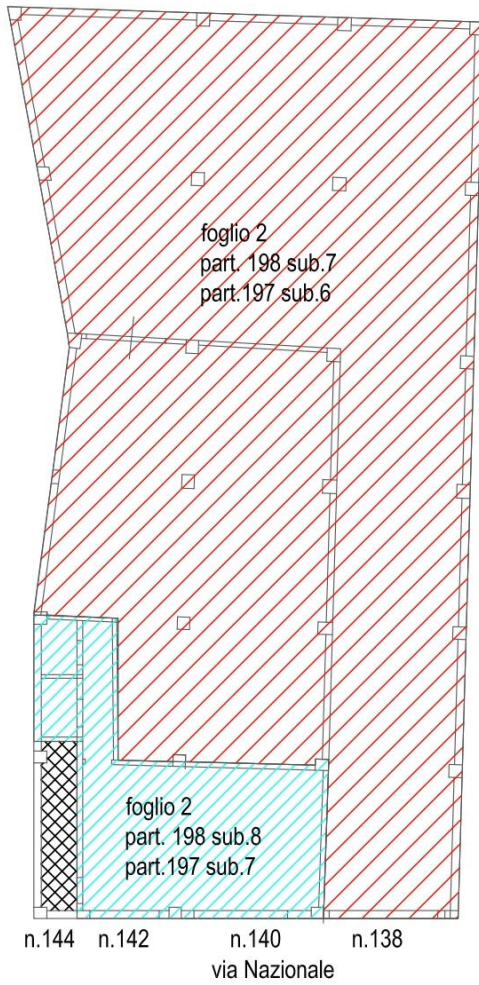
MODULARIO F. rig. 1980 487				MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO		MOD. BN (CEU)	
				CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		LIRE 500	
Planimetria di u.i.u. in Comune di... VENETICO		via NAZIONALE		civ.			
<p style="text-align: center;">PIANO TERRA</p> <p style="text-align: center;">TERR. ANDALORO</p>  <p style="text-align: center;">deposito h= 3,80</p> <p style="text-align: center;">deposito H= 3,80</p> <p style="text-align: center;">stessa ditta</p> <p style="text-align: center;">via Nazionale</p> <p style="text-align: right;">ORIENTAMENTO</p> <p style="text-align: right;">SCALA DI 1:200</p>							
Per frazionamento del Fg.2 part; 197 sub 1 198 sub 3							
Assume Fg. 2 part. 197 sub 6 198 sub 7							
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>		Compilata dal geom. Giordano Salvatore (Titolo, cognome e nome)		RISERVATO ALL'UFFICIO			
Ultima modificazione <input checked="" type="checkbox"/>		del 11/09/1995					
Data presentazione: 11/09/1995 - Data: 11/06/2024 - n. T332230 - Richiedente: STTL SA73P67F158N		del 11/09/1995					
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)		della provincia di Messina					
197 sub 6		data 11/09/1995		Firma 			
198 sub 7							

Planimetria catastale presentata l'11/09/1995

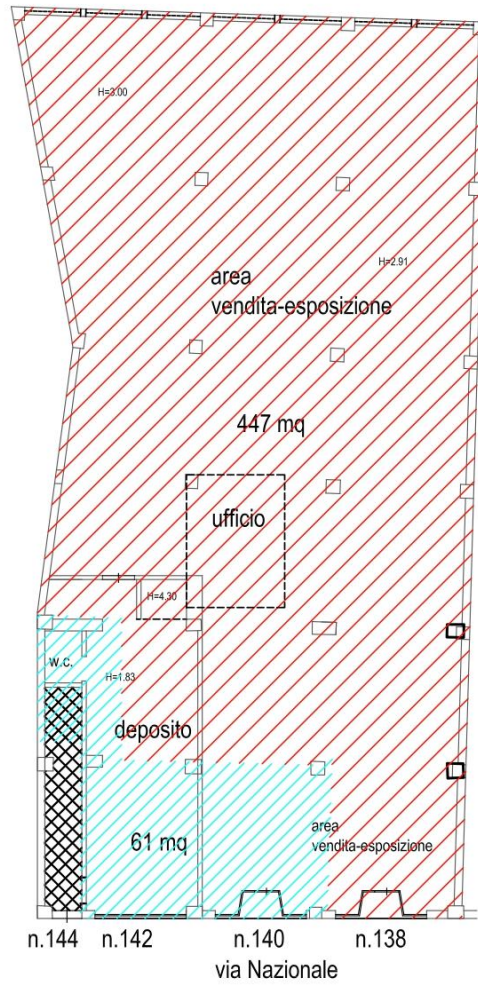


 foglio 2
part. 198 sub.7
part.197 sub.6

 foglio 2
part. 198 sub.8
part.197 sub.7



Rappresentazione planimetria catastale



Sovrapposizione
planimetria catastale/stato di fatto



VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:COMPARATIVO 1 Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/01/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Indirizzo: via Nazionale

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.118,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2 Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/01/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Indirizzo: via Nazionale

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 640,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3 Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/01/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Indirizzo: via Nazionale

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4 Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Indirizzo: via Nazionale n.398

Superfici principali e secondarie: 150 mq

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 526,66 Euro/mq

Valori OMI

Provincia: MESSINA

Comune: VENETICO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO-ZONA BALNEARE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	420	630	L
Negozi	NORMALE	940	1400	L



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 di mercato attuale.

Questa indagine ha fornito, per costruzioni ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di età e stato di manutenzione simile a quelle dell'immobile oggetto di perizia, un valore unitario al metro quadro pari ad €/mq 900,00 (diconsi Euronovecento/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 304,00mq x €/mq 900,00 = **€ 273.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato: (1000/1000 piena proprietà): **€ 273.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto): **€ 273.600,00**

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 e comparandoli, appunto, con il manufatto di cui sopra. Sono state valutate inoltre la posizione, le condizioni di accessibilità, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti, la destinazione urbanistica con i relativi vincoli e tutti i parametri che possano contribuire a determinarne il corretto valore economico.

Le fonti di informazione consultate sono state: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Casa.it, Immobiliare.it, NextCasa, osservatori del mercato immobiliare OMI, Mercato immobiliare.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' 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 del corpo:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Negozi/deposito	304mq	0,00	€ 273.600,00	€ 273.600,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (15%): € 41.040,00.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):€ 14.200,00.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 218.360,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta comodamente divisibile in più quote ai sensi dell'art. 720 c.p.c.



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: **€ 41.040,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 218.360,00**

Messina, 12/02/2025

il consulente tecnico d'ufficio



Non sono pervenute note dalle parti in causa.

