



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Dott. Rodolfo Fiumara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ugo D'amico

CF:DMCGUO68E23F158A

con studio in MESSINA (ME) V. PANORAMICA, 480-VILLA SOLE

telefono: 0906409867

email: milena450@tiscali.it

PEC: ugo.damico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 92/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto del presente lotto è costituito da 2 immobili facenti parte di un unico fabbricato, sito a Furnari in C/da Bazia, complesso Portorosa, costituente il centro commerciale di Portorosa, individuato in catasto dalla plla 424 del foglio 3.

I 2 immobili sono alcuni dei sub della plla 424. Sono dei negozi/depositi siti al piano primo del corpo di fabbrica e portico antistante.

In realtà si tratta di 1 locale negozio/deposito e 1 area di pertinenza posta di fronte l'ingresso dell'immobile.

I due immobili, fanno parte di un unico corpo di fabbrica strutturale a 2 elevazioni f.t. comprendente anche immobili non oggetto della procedura. La procedura esecutiva prevede la stima di 4 lotti di vendita corrispondenti a 4 negozi/depositi con pertinenze annesse.

Il fabbricato, individuato alla plla 424 del fg 3, oggetto di stima è sito nel Comune di Furnari.

Si tratta nello specifico di 1 negozio/deposito e area di pertinenza collocati al piano primo di un fabbricato costituito da 2 elevazioni ed individuati, in catasto dalle particelle sub 56 e sub 138, del foglio di mappa 3 del Comune di Furnari.

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su bottega contraddistinta dall'interno n. 56, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 56, piano 1, mq.55, cat. C1, classe 16, sita in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito internamente parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Confina con sub 57, sub 55, sub 138 dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 16, consistenza 55 mq, piano: 1

A1 a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

CORPO A1

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su portico scoperto contraddistinto dall'interno n. 138, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 138, piano 1, mq. 24, cat. C2, classe 3, sito in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la situazione di fatto.

Confina con sub 56 e sub 139 dello stesso fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 138 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 24 mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.205,00
Data della valutazione:	12/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati senza un regolare contratto di locazione. Pur convocato regolarmente dal sottoscritto CTU e successivamente dal nominato custode, il debitore esecutato non ha presenziato al sopralluogo, costringendo il custode ad avvalersi del supporto di un fabbro per consentire l'accesso ai locali. Dopo essere riusciti ad aprire il sub 58, con l'ausilio del fabbro, si sono presentati la Sig.ra [REDACTED] che consentiva l'accesso al sub 57 e il Sig. [REDACTED] che consentiva l'accesso ai restanti sub. Detti componenti dichiaravano di essere in possesso degli immobili suddetti senza alcun contratto di affitto, ma alla luce dello svolgimento delle operazioni peritali, consegnavano le chiavi degli immobili al custode spogliandosi del possesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

N 16448 gen 47006 del 07/12/2005, nascente da ipoteca in rinnovazione formalità di riferimento n 777 del 07/04/1986 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/04/1986 notaio Carlo Niutta rep 49931. A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma cf: 065990582 contro

[REDACTED] Capitale euro 663.182,30 ipoteca euro 1.657.955,76 sui seguenti beni: terreni in Furnari distinti in catasto al fg 2 plla 584 e fg 3 plle 243, 244, 103, 264, 266, 42, 33, 106, 278, 279 e 286.

ANNOTAZIONE N 22 GEN 72 DEL 05/01/2016, nascente da atto giudiziario di restrizione di beni emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 19/10/2010 rep 7000171. Con detto atto vengono esclusi dall'ipoteca i seguenti immobili: bottega in catasto fg 3 plla 424 sub 56 e locale in catasto fg 3 plla 424 sub 138.

N 2370 gen 25167 del 19/09/2022, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 03/03/2016 rep 831. A favore di [REDACTED] con sede in Furnari cf:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

Al Sig. [REDACTED] gli immobili della presente procedura sono pervenuti nel modo seguente:

Quanto agli immobili A e A1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 56 e sub 138 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 22/10/2010 rep 7000171 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27149/2008 da potere della società [REDACTED] con sede in Malta cod fiscale [REDACTED]

Quanto agli immobili B e B1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 55 e sub 139 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 29/08/2007 rep 677 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27150/20049 da potere della società [REDACTED] con sede in Malta cod fiscale [REDACTED];

Quanto agli immobili C e C1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 58 e sub 134 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 29/08/2007 rep 679 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27152/20051 da potere della società [REDACTED] con sede in Malta cod fiscale [REDACTED]

Quanto agli immobili B e B1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 57 e sub 137 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 29/08/2007 rep 680 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27153/20052 da potere della società [REDACTED] con sede in Malta cod fiscale [REDACTED]

Precedenti proprietari:

- Alla società [REDACTED] gli immobili A, A1, B, B1, individuati al catasto al fg 3 plla 424 sub 55, 56, 138 139 sono pervenuti giusto atto di compravendita in Notar Salvatore Cutropia del 22/02/1991 trascritto il 16/03/1991 ai nn 8520/7277 da potere della società [REDACTED] on sede in Terme Viglatore cod fiscale [REDACTED]

- Alla società [REDACTED] gli immobili C, C1, D, D1, individuati al catasto al fg 3 plla 424 sub 57, 58, 134 137 sono pervenuti giusto atto di compravendita in Notar Salvatore Cutropia del 22/02/1991 trascritto il 28/02/1991 ai nn 6798/5836 da potere della società [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto della presente CTU facenti parte del fabbricato a due elevazioni f.t., individuato al catasto al fg 3 plla 224, sono stati realizzati in forza di un piano di lottizzazione approvato dal Comune di Furnari giuste delibere consiliari n 57 del 14/03/1979 e n 41 del 13/03/981, e con progetto esecutivo approvato dalla CEC di Furnari del 28/02/1985 e successiva variante del 13/01/1987 autorizzato con concessione edilizia n 12185 del 30/01/1985 e con successiva concessione in variante n 3587 del 08/06/1987. Successivamente in data 08/07/1989 è stata rilasciata ulteriore concessione edilizia n 31.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità urbanistico edilizia: SI

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 FURNARI CONTRADA BAZIA COMPLESSO PORTOROSA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto del presente lotto è costituito da 2 immobili facenti parte parte di un unico fabbricato, sito a Furnari in C/da Bazia, complesso Portorosa, costituente il centro commerciale di Portorosa, individuato in catasto dalla plla 424 del foglio 3.

I 2 immobili sono alcuni dei sub della plla 424. Sono dei negozi/depositi siti al piano primo del corpo di fabbrica e portico antistante.

In realtà si tratta di 1 locale negozio/deposito e 1 area di perinenza posta di fonte l'ingresso dell'immobile.

I due immobili, fanno parte di un unico corpo di fabbrica strutturale a 2 elevazioni f.t. comprendente anche immobili non oggetto della procedura. La procedura esecutiva prevede la stima di 4 lotti di vendita corrispondenti a 4 negozi/depositi con pertinenze annesse.

Il fabbricato, individuato alla plla 424 del fg 3, oggetto di stima è sito nel Comune di Furnari.

Si tratta nello specifico di 1 negozio/deposito e area di pertinenza collocati al piano primo di un fabbricato costituito da 2 elevazioni ed individuati, in catasto dalle particelle sub 56 e sub 138, del foglio di mappa 3 del Comune di Furnari.

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su bottega contraddistinta dall'interno n. 56, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 56, piano 1, mq.55, cat. C1, classe 16, sita in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito internamente parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Confina con sub 57, sub 55, sub 138 dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 16, consistenza 55 mq, piano: 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Tindari). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su bottega contraddistinta dall'interno n. 56, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 56, piano 1, mq.55, cat. C1, classe 16, sita in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito internamente parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Confina con sub 57, sub 55, sub 138 dello stesso fabbricato.

Privo di adeguata manutenzione, in stato di abbandono. Tutti gli impianti assenti o non funzionanti.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
Negoziario/bottega	Sup. reale lorda	55,00	1,00	55,00
Totale	Sup. reale lorda	55,00		55,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

materiale: muratura e c.a., condizioni: perfette.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia:4 ante a battente, saracinesca

materiale: ferro,

accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: pessime.

Rivestimenti wc assenti.

Pavimentazione Interna: ceramica

Pareti condizioni: pessime. Tinteggiatura pessima

Infissi interni: assenti.

Impianti:

idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: pessime

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: ottima, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: assente

Telefonico: assente

Elettrico: realizzato sottotraccia, assenza terminali

Gas: assente

Condizionamento: assente

Citofonico: assente

A.P.E.: non dovuto

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
Negozi	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la stima.

Valutazione corpi

Si attribuisce la seguente valutazioni al mq per gli immobili in funzione della livello di manutenzione:

- per l'immobile A il valore di 1500 €/mq in virtù delle pessime condizioni delle finiture e l'assenza di impianti funzionanti nonché per la mole di lavori da effettuare per rimettere l'immobile in sesto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore sub 56: 55 mq mq x 1500 €/mq= 82.500,00 €

Valore di mercato: 82.500,00€

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **82.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.500,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.500,00****BENI IN FURNARI CONTRADA BAZIA COMPLESSO PORTOROSA****DI CUI AL PUNTO A1**

a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
CORPO A1

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su portico scoperto contraddistinto dall'interno n. 138, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 138, piano 1, mq. 24, cat. C2, classe 3, sito in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la situazione di fatto.

Confina con sub 56 e sub 139 dello stesso fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 138 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 24 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Tindari). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su portico scoperto contraddistinto dall'interno n. 138, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 138, piano 1, mq. 24, cat. C2,

classe 3,

sito in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito con pavimento.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la situazione di fatto.

Confina con sub 56 e sub 139 dello stesso fabbricato.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
PORTICO	Sup. reale lorda	24,00	0,50	12,00
Totale	Sup. reale lorda	24,00		12,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

materiale: muratura e c.a., condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione: usurata

Pareti condizioni: pessime. Tinteggiatura pessima

A.P.E.: non dovuto

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
Portico	24,00	x	50 %	=	12,00
Totale:	24,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette

convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la stima.

Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Gabetti, Tecnocasa, Grimaldi, REAL ESTATE Atti di compravendita di fabbricati in zona, Notai e precedenti Aste

Valutazione corpi

Si attribuisce la seguente valutazioni al mq per gli immobili in funzione della livello di manutenzione:

- per gli immobile A1 il valore di 400 €/mq in virtù delle pessime condizioni delle finiture e l'assenza di impianti funzionanti nonché per la mole di lavori da effettuare per rimettere l'immobile in sesto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore sub 138: $12 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} = 4.800,00 \text{ €}$

Valore di mercato: 4.800,00€

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	4.800,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.800,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.800,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale.

Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la stima.

Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Gabetti, Tecnocasa, Grimaldi, Real Casa, Atti di compravendita di fabbricati in zona, Notai e precedenti Aste

Valutazione corpi

Si attribuiscono 2 distinte valutazioni al mq per gli immobili in funzione della rispettiva destinazione e del livello di manutenzione:

- per gli immobili A il valore di 1500 €/mq in virtù delle pessime condizioni delle finiture e l'assenza di impianti funzionanti nonché per la mole di lavori da effettuare per rimettere gli immobili in sesto.
- per gli immobili A1 il valore di 400 €/mq in virtù delle pessime condizioni delle finiture nonché per la mole di lavori da effettuare per rimettere gli immobili in sesto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina

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	negozio	55,00	0,00	82.500,00	82.500,00
A1		12,00	0,00	4.800,00	4.800,00
				87.300,00 €	87.300,00 €

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: **€. 87.300,00**

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 **€. 13.095,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
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:	€. 74.205,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 92/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B negozio a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su bottega contraddistinta dall'interno n. 55, in catasto fg. 3, part. 424, sub.55, piano 1, mq.54, cat. C1, classe 16, sita in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito internamente parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Confina con sub 53, sub 54, sub 56, sub 139 dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 16, consistenza 54 mq

B1 a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su portico scoperto contraddistinto dall'interno n. 139, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 139, piano 1, mq. 24, cat. C2, classe 3, sito in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la situazione di fatto.

Confina con sub 55, sub 135 e sub 138 dello stesso fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 139 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 24 mq

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:	€. 91.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.030,00
Data della valutazione:	12/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.
STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati senza un regolare contratto di locazione. Pur convocato regolarmente dal sottoscritto CTU e successivamente dal nominato custode, il debitore esecutato non ha presenziato al sopralluogo, costringendo il custode ad avvalersi del supporto di un fabbro per consentire l'accesso ai locali. Dopo essere riusciti ad aprire il sub 58, con l'ausilio del fabbro, si sono presentati la Sig.ra [REDACTED] che consentiva l'accesso al sub 57 e il Sig. [REDACTED] che consentiva l'accesso ai restanti sub. Detti comparenti dichiaravano di essere in possesso degli immobili suddetti senza alcun contratto di affitto, ma alla luce dello svolgimento delle operazioni peritali, consegnavano le chiavi degli immobili al custode spogliandosi del possesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

N 16448 gen 47006 del 07/12/2005, nascente da ipoteca in rinnovazione formalità di riferimento n 777 del 07/04/1986 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/04/1986 notaio Carlo Niutta rep 49931. A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma cf: 065990582 contro [REDACTED]

[REDACTED] Capitale euro 663.182,30 ipoteca euro 1.657.955,76 sui seguenti beni: terreni in Furnari distinti in catasto al fg 2 plla 584 e fg 3 plla 243, 244, 103, 264, 266, 42, 33, 106, 278, 279 e 286.

ANNOTAZIONE N 22 GEN 72 DEL 05/01/2016, nascente da atto giudiziario di restrizione di beni emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 19/10/2010 rep 7000171. Con detto atto vengono esclusi dall'ipoteca i seguenti immobili: bottega in catasto fg 3 plla 424 sub 56 e locale in catasto fg 3 plla 424 sub 138.

N 2370 gen 25167 del 19/09/2022, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 03/03/2016 rep 831. A favore di [REDACTED] con sede in Furnari cf: [REDACTED] Capitale euro 15.952,77 ipoteca euro 19.000,0 sui seguenti beni:

particelle 424 sub 55 e sub 139, sub 56 e sub 138, sub 57 e sub 137, sub 58 e sub 134 del foglio di mappa 3 del Comune di Furnari.

N 2371 gen 25167 del 19/09/2022, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 08/06/2020 rep 1313. A favore di [REDACTED] con sede in Furnari cf: [REDACTED] Capitale euro 10.510,53 ipoteca euro 14.000,0 sui seguenti beni:

particelle 424 sub 55 e sub 139, sub 56 e sub 138, sub 57 e sub 137, sub 58 e sub 134 del foglio di mappa 3 del Comune di Furnari.

N 2372 gen 25167 del 19/09/2022, nascente da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Messina in data 03/12/2019 rep 3629. A favore di [REDACTED] con sede in Furnari [REDACTED] Capitale euro 4.313,07 ipoteca euro 10.000,0 sui seguenti beni:

particelle 424 sub 55 e sub 139, sub 56 e sub 138, sub 57 e sub 137, sub 58 e sub 134 del foglio di mappa 3 del Comune di Furnari.

Trascrizioni:

N 22750 gen 28376 del 20/10/2022, nascente da verbale di pignoramento immobili del 06/10/2022 emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. rep 931 A favore di [REDACTED] con sede

██ sui seguenti beni:
particelle 424 sub 55 e sub 139, sub 56 e sub 138, sub 57 e sub 137, sub 58 e sub 134 del foglio di mappa 3 del Comune di Furnari

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

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

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 550,00
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:

Attuale proprietario:

Al Sig ██████████ gli immobili della presente procedura sono pervenuti nel modo seguente:
Quanto agli immobili A e A1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 56 e sub 138 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 22/10/2010 rep 7000171 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27149/2008 da potere della società ██████████ con sede in Malta cod fiscale ██████████
Quanto agli immobili B e B1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 55 e sub 139 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 29/08/2007 rep 677 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27150/20049 da potere della società ██████████ con sede in Malta cod fiscale ██████████
Quanto agli immobili C e C1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 58 e sub 134 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 29/08/2007 rep 679 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27152/20051 da potere della società ██████████ con sede in Malta cod fiscale ██████████
Quanto agli immobili B e B1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 57 e sub 137 in virtù del decreto

di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 29/08/2007 rep 680 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27153/20052 da potere della società [REDACTED] con sede in Malta cod fiscale [REDACTED]

Precedenti proprietari:

- Alla società [REDACTED] gli immobili A, A1, B, B1, individuati al catasto al fg 3 plla 424 sub 55, 56, 138 139 sono pervenuti giusto atto di compravendita in Notar Salvatore Cutropia del 22/02/1991 trascritto il 16/03/1991 ai nn 8520/7277 da potere della società [REDACTED] con sede in Terme Viglatore cod fiscale [REDACTED]

- Alla società [REDACTED] gli immobili C, C1, D, D1, individuati al catasto al fg 3 plla 424 sub 57, 58, 134 137 sono pervenuti giusto atto di compravendita in Notar Salvatore Cutropia del 22/02/1991 trascritto il 28/02/1991 ai nn 6798/5836 da potere della società [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto della presente CTU facenti parte del fabbricato a due elevazioni f.t., individuato al catasto al fg 3 plla 224, sono stati realizzati in forza di un piano di lottizzazione approvato dal Comune di Furnari giuste delibere consiliari n 57 del 14/03/1979 e n 41 del 13/03/981, e con progetto esecutivo approvato dalla CEC di Furnari del 28/02/1985 e successiva variante del 13/01/1987 autorizzato con concessione edilizia n 12185 del 30/01/1985 e con successiva concessione in variante n 3587 del 08/06/1987. Successivamente in data 08/07/1989 è stata rilasciata ulteriore concessione edilizia n 31.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità urbanistico edilizia: SI

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 FURNARI CONTRADA BAZIA COMPLESSO PORTOROSA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su bottega contraddistinta dall'interno n. 55, in catasto fg. 3, part. 424, sub.55, piano 1, mq.54, cat. C1, classe 16, sita in

Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito internamente parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Confina con sub 53, sub 54, sub 56, sub 139 dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 16, consistenza 54 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Tindari). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su bottega contraddistinta dall'interno n. 55, in catasto fg. 3, part. 424, sub.55, piano 1, mq.54, cat. C1, classe 16, sita in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito internamente parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Confina con sub 53, sub 54, sub 56, sub 139 dello stesso fabbricato.

Privo di adeguata manutenzione, in stato di abbandono. Tutti gli impianti assenti o non funzionanti.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
Negozi/bottega	Sup. reale lorda	54,00	1,00	54,00
Totale	Sup. reale lorda	54,00		54,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

materiale: muratura e c.a., condizioni: perfette.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia:4 ante a battente, saracinesca

materiale: ferro,

accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: pessime.

Rivestimenti wc sufficienti.

Pavimentazione Interna: ceramica

Pareti condizioni: sufficiente. Tinteggiatura sufficiente

Infissi interni: assenti.

Impianti:

idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: pessime

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: ottima, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: assente

Telefonico: assente

Elettrico: realizzato sottotraccia, assenza terminali

Gas: assente

Condizionamento: assente

Citofonico: assente

A.P.E.: non dovuto

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
Negoziò	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la

stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore sub 56: 54 mq mq x 1600 €/mq= 86.400,00 €

Valore di mercato: 86.400,00€

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **86.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.400,00**

BENI IN FURNARI CONTRADA BAZIA COMPLESSO PORTOROSA DI CUI AL PUNTO B1

a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su portico scoperto contraddistinto dall'interno n. 139, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 139, piano 1, mq. 24, cat. C2, classe 3, sito in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la situazione di fatto.

Confina con sub 55, sub 135 e sub 138 dello stesso fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 139 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 24 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Tindari). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su portico scoperto contraddistinto dall'interno n. 139, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 139, piano 1, mq. 24, cat. C2, classe 3, sito in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito con pavimento.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la situazione di fatto.

Confina con sub 55, sub 135 e sub 138 dello stesso fabbricato.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
Portico/bottega	Sup. reale lorda	24,00	0,50	12,00
Totale	Sup. reale lorda	24,00		12,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

materiale: muratura e c.a., condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione: usurata

Pareti condizioni: pessime. Tinteggiatura pessima

A.P.E.: non dovuto

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
Portico	24,00	x	50 %	=	12,00
Totale:	24,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore sub 139: $12 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} = 5.400,00 \text{ €}$

Valore di mercato: 5.400,00€

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.400,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.400,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.400,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale.

Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la stima.

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Gabetti, Tecnocasa, Grimaldi, Relal Estate Atti di compravendita di fabbricati in zona, Notai e precedenti Aste

Valutazione corpi

Si attribuiscono 2 distinte valutazioni al mq per gli immobili in funzione della rispettiva destinazione e del livello di manutenzione:

- per gli immobili B il valore di 1600 €/mq in virtù delle discrete condizioni delle finiture e per la

non eccessiva mole di lavori da effettuare per rimettere gli immobile in sesto.

- per gli immobili B1 il valore di 450 €/mq in virtù delle discrete condizioni delle finiture e per la non eccessiva mole di lavori da effettuare per rimettere gli immobile in sesto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina

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
B	negozio	54,00	0,00	86.400,00	86.400,00
B1		12,00	0,00	5.400,00	5.400,00
				91.800,00 €	91.800,00 €

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: **€. 91.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 13.770,00**

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: **€. 78.030,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 92/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C negozio a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su bottega contraddistinta dall'interno n. 58, in catasto fg. 3, part.424, sub. 58, piano 1, mq. 50, cat. C1 classe 16, sita in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito internamente parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Confina con sub 59 e sub 134 dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 16, consistenza 50 mq

C1 a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su portico scoperto contraddistinto dall'interno n. 134, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 134, piano 1, mq. 22, cat. C2,, classe 3, sito in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la situazione di fatto.

Confina con sub 58, sub 72 e sub 133 dello stesso fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 134 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 22 mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.490,00
Data della valutazione:	12/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati senza un regolare contratto di locazione. Pur convocato regolarmente dal sottoscritto CTU e successivamente dal nominato custode, il debitore esecutato non ha presenziato al sopralluogo, costringendo il custode ad avvalersi del supporto di un fabbro per consentire l'accesso ai locali. Dopo essere riusciti ad aprire il sub 58, con l'ausilio del fabbro, si sono presentati la Sig.ra [REDACTED] che consentiva l'accesso al sub 57 e il Sig. [REDACTED] che consentiva l'accesso ai restanti sub. Detti comparenti dichiaravano di essere in possesso degli immobili suddetti senza alcun contratto di affitto, ma alla luce dello svolgimento delle operazioni peritali, consegnavano le chiavi degli immobili al custode spogliandosi del possesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

N 16448 gen 47006 del 07/12/2005, nascente da ipoteca in rinnovazione formalità di riferimento n 777 del 07/04/1986 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/04/1986 notaio Carlo Niutta rep 49931. A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma cf: 065990582 contro [REDACTED]

[REDACTED] Capitale euro 663.182,30 ipoteca euro 1.657.955,76 sui seguenti beni: terreni in Furnari distinti in catasto al fg 2 plla 584 e fg 3 plla 243, 244, 103, 264, 266, 42, 33, 106, 278, 279 e 286.

ANNOTAZIONE N 22 GEN 72 DEL 05/01/2016, nascente da atto giudiziario di restrizione di beni emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 19/10/2010 rep 7000171. Con detto atto vengono esclusi dall'ipoteca i seguenti immobili: bottega in catasto fg 3 plla 424 sub 56 e locale in catasto fg 3 plla 424 sub 138.

N 2370 gen 25167 del 19/09/2022, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 03/03/2016 rep 831. A favore di [REDACTED] con sede in Furnari cf: [REDACTED] Capitale euro 15.952,77 ipoteca euro 19.000,0 sui seguenti beni:

particelle 424 sub 55 e sub 139, sub 56 e sub 138, sub 57 e sub 137, sub 58 e sub 134 del foglio di mappa 3 del Comune di Furnari.

N 2371 gen 25167 del 19/09/2022, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 08/06/2020 rep 1313. A favore di [REDACTED] con sede in Furnari cf: [REDACTED] Capitale euro 10.510,53 ipoteca euro 14.000,0 sui seguenti beni:

particelle 424 sub 55 e sub 139, sub 56 e sub 138, sub 57 e sub 137, sub 58 e sub 134 del foglio di mappa 3 del Comune di Furnari.

N 2372 gen 25167 del 19/09/2022, nascente da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Messina in data 03/12/2019 rep 3629. A favore di [REDACTED] con sede in Furnari [REDACTED] Capitale euro 4.313,07 ipoteca euro 10.000,0 sui seguenti beni:

particelle 424 sub 55 e sub 139, sub 56 e sub 138, sub 57 e sub 137, sub 58 e sub 134 del foglio di mappa 3 del Comune di Furnari.

Trascrizioni:

N 22750 gen 28376 del 20/10/2022, nascente da verbale di pignoramento immobili del 06/10/2022 emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. rep 931 A favore di [REDACTED] con sede

██ sui seguenti beni:
particelle 424 sub 55 e sub 139, sub 56 e sub 138, sub 57 e sub 137, sub 58 e sub 134 del foglio di mappa 3 del Comune di Furnari

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

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

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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 370,00
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:

Attuale proprietario:

Al Sig ██████████ gli immobili della presente procedura sono pervenuti nel modo seguente:
Quanto agli immobili A e A1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 56 e sub 138 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 22/10/2010 rep 7000171 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27149/2008 da potere della società ██████████ con sede in Malta cod fiscale ██████████
Quanto agli immobili B e B1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 55 e sub 139 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 29/08/2007 rep 677 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27150/20049 da potere della società ██████████ con sede in Malta cod fiscale ██████████
Quanto agli immobili C e C1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 58 e sub 134 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 29/08/2007 rep 679 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27152/20051 da potere della società ██████████ con sede in Malta cod fiscale ██████████
Quanto agli immobili B e B1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 57 e sub 137 in virtù del decreto

di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 29/08/2007 rep 680 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27153/20052 da potere della società [REDACTED] con sede in Malta cod fiscale [REDACTED]

Precedenti proprietari:

- Alla società [REDACTED] gli immobili A, A1, B, B1, individuati al catasto al fg 3 plla 424 sub 55, 56, 138 139 sono pervenuti giusto atto di compravendita in Notar Salvatore Cutropia del 22/02/1991 trascritto il 16/03/1991 ai nn 8520/7277 da potere della società [REDACTED] con sede in Terme Viglatore cod fiscale [REDACTED]

- Alla società [REDACTED] gli immobili C, C1, D, D1, individuati al catasto al fg 3 plla 424 sub 57, 58, 134 137 sono pervenuti giusto atto di compravendita in Notar Salvatore Cutropia del 22/02/1991 trascritto il 28/02/1991 ai nn 6798/5836 da potere della società [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto della presente CTU facenti parte del fabbricato a due elevazioni f.t., individuato al catasto al fg 3 plla 224, sono stati realizzati in forza di un piano di lottizzazione approvato dal Comune di Furnari giuste delibere consiliari n 57 del 14/03/1979 e n 41 del 13/03/981, e con progetto esecutivo approvato dalla CEC di Furnari del 28/02/1985 e successiva variante del 13/01/1987 autorizzato con concessione edilizia n 12185 del 30/01/1985 e con successiva concessione in variante n 3587 del 08/06/1987. Successivamente in data 08/07/1989 è stata rilasciata ulteriore concessione edilizia n 31.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità urbanistico edilizia: SI

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 FURNARI CONTRADA BAZIA COMPLESSO PORTOROSA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO C

negozio a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su bottega contraddistinta dall'interno n. 58, in catasto fg. 3, part.424, sub. 58, piano 1, mq. 50, cat. C1 classe 16, sita in

Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito internamente parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Confina con sub 59 e sub 134 dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 16, consistenza 50 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Tindari). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di XXXXXXXXXX su bottega contraddistinta dall'interno n. 58, in catasto fg. 3, part.424, sub. 58, piano 1, mq. 50, cat. C1 classe 16, sita in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito internamente parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Confina con sub 59 e sub 134 dello stesso fabbricato.

Privo di adeguata manutenzione, in stato di abbandono. Tutti gli impianti assenti o non funzionanti.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	
Valore				
Negoziobottega	Sup. reale lorda	50,00	1,00	50,00
Totale	Sup. reale lorda	50,00		50,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

materiale: muratura e c.a., condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia:4 ante a battente, saracinesca

materiale: ferro,

accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: pessime.

Rivestimenti wc sufficienti.

Pavimentazione Interna: ceramica

Pareti condizioni: pessime. Tinteggiatura pessima

Infissi interni: assenti.

Impianti:

idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: pessime

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: ottima, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: assente

Telefonico: assente

Elettrico: realizzato sottotraccia, assenza terminali

Gas: assente

Condizionamento: assente

Citofonico: assente

A.P.E.: non dovuto

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
Negozio	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore sub 58: 50 mq mq x 1500 €/mq= 75.000,00 €

Valore di mercato: 75.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **75.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.000,00**

**BENI IN FURNARI CONTRADA BAZIA COMPLESSO PORTOROSA
DI CUI AL PUNTO C1**

a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su portico scoperto contraddistinto dall'interno n. 134, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 134, piano 1, mq. 22, cat. C2,, classe 3, sito in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la situazione di fatto.

Confina con sub 58, sub 72 e sub 133 dello stesso fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 134 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 22 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Tindari). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su portico scoperto contraddistinto dall'interno n. 134, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 134, piano 1, mq. 22, cat. C2,, classe 3, sito in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito con pavimento.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la situazione di fatto.

Confina con sub 58, sub 72 e sub 133 dello stesso fabbricato.

Destinazione Valore	Parametro	Valore	Coefficiente	
Portico/bottega	Sup. reale lorda	22,00	0,50	11,00
Totale	Sup. reale lorda	22,00		11,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

materiale: muratura e c.a., condizioni: pessime.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

materiale: muratura e c.a., condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione: usurata

Pareti condizioni: pessime. Tinteggiatura pessima

A.P.E.: non dovuto

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
Portico	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	22,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore sub 134: $11 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} = 4.400,00 \text{ €}$

Valore di mercato: 4.400,00€

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	4.400,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.400,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.400,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale.

Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la stima.

Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Gabetti, Tecnocasa, Grimaldi, Real Estate Atti di compravendita di fabbricati in zona, Notai e precedenti Aste

Valutazione corpi

Si attribuiscono 2 distinte valutazioni al mq per gli immobili in funzione della rispettiva destinazione e del livello di manutenzione:

- per gli immobili C il valore di 1500 €/mq in virtù delle pessime condizioni delle finiture e l'assenza di impianti funzionanti nonché per la mole di lavori da effettuare per rimettere gli immobili in sesto.

- per gli immobili C1 il valore di 400 €/mq in virtù delle pessime condizioni delle finiture nonché per la mole di lavori da effettuare per rimettere gli immobili in sesto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina

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
C	negozio	50,00	0,00	75.000,00	75.000,00
C1		11,00	0,00	4.400,00	4.400,00
				79.400,00 €	79.400,00 €

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: **€. 79.400,00**

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: **€. 11.910,00**

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: **€. 67.490,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 92/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

D negozio a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su bottega contraddistinta dall'interno n. 57, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 57, piano 1, mq. 40, cat. C1 classe 16, sita in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito internamente parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Confina con sub 54, sub 56 e sub 137 dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 16, consistenza 40 mq

D1 a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su portico scoperto contraddistinto dall'interno n. 137, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 137, piano, 1, mq. 22, cat. C2, classe 3, sito in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la situazione di fatto.

Confina con sub 57, sub 72 e sub 136 dello stesso fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 22 mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.607,50
Data della valutazione:	12/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.
STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati senza un regolare contratto di locazione. Pur convocato regolarmente dal sottoscritto CTU e successivamente dal nominato custode, il debitore esecutato non ha presenziato al sopralluogo, costringendo il custode ad avvalersi del supporto di un fabbro per consentire l'accesso ai locali. Dopo essere riusciti ad aprire il sub 58, con l'ausilio del fabbro, si sono presentati la Sig.ra [REDACTED] che consentiva l'accesso al sub 57 e il Sig. [REDACTED] che consentiva l'accesso ai restanti sub. Detti comparenti dichiaravano di essere in possesso degli immobili suddetti senza alcun contratto di affitto, ma alla luce dello svolgimento delle operazioni peritali, consegnavano le chiavi degli immobili al custode spogliandosi del possesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

N 16448 gen 47006 del 07/12/2005, nascente da ipoteca in rinnovazione formalità di riferimento n 777 del 07/04/1986 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/04/1986 notaio Carlo Niutta rep 49931. A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma cf: 065990582 contro

[REDACTED] Capitale euro 663.182,30 ipoteca euro 1.657.955,76 sui seguenti beni: terreni in Furnari distinti in catasto al fg 2 plla 584 e fg 3 plla 243, 244, 103, 264, 266, 42, 33, 106, 278, 279 e 286.

ANNOTAZIONE N 22 GEN 72 DEL 05/01/2016, nascente da atto giudiziario di restrizione di beni emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 19/10/2010 rep 7000171. Con detto atto vengono esclusi dall'ipoteca i seguenti immobili: bottega in catasto fg 3 plla 424 sub 56 e locale in catasto fg 3 plla 424 sub 138.

N 2370 gen 25167 del 19/09/2022, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 03/03/2016 rep 831. A favore di [REDACTED] con sede in Furnari cf: [REDACTED] Capitale euro 15.952,77 ipoteca euro 19.000,0 sui seguenti beni:

particelle 424 sub 55 e sub 139, sub 56 e sub 138, sub 57 e sub 137, sub 58 e sub 134 del foglio di mappa 3 del Comune di Furnari.

N 2371 gen 25167 del 19/09/2022, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 08/06/2020 rep 1313. A favore di [REDACTED] con sede in Furnari cf: [REDACTED] Capitale euro 10.510,53 ipoteca euro 14.000,0 sui seguenti beni:

particelle 424 sub 55 e sub 139, sub 56 e sub 138, sub 57 e sub 137, sub 58 e sub 134 del foglio di mappa 3 del Comune di Furnari.

N 2372 gen 25167 del 19/09/2022, nascente da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Messina in data 03/12/2019 rep 3629. A favore di [REDACTED] con sede in Furnari [REDACTED] Capitale euro 4.313,07 ipoteca euro 10.000,0 sui seguenti beni:

particelle 424 sub 55 e sub 139, sub 56 e sub 138, sub 57 e sub 137, sub 58 e sub 134 del foglio di mappa 3 del Comune di Furnari.

Trascrizioni:

N 22750 gen 28376 del 20/10/2022, nascente da verbale di pignoramento immobili del 06/10/2022 emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. rep 931 A favore di [REDACTED] con sede

██ sui seguenti beni:
particelle 424 sub 55 e sub 139, sub 56 e sub 138, sub 57 e sub 137, sub 58 e sub 134 del foglio di mappa 3 del Comune di Furnari

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

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

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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 460,00
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:

Attuale proprietario:

Al Si ██████████ gli immobili della presente procedura sono pervenuti nel modo seguente:
Quanto agli immobili A e A1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 56 e sub 138 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 22/10/2010 rep 7000171 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27149/2008 da potere della società ██████████ con sede in Malta cod fiscale ██████████
Quanto agli immobili B e B1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 55 e sub 139 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 29/08/2007 rep 677 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27150/20049 da potere della società ██████████ con sede in Malta cod fiscale ██████████
Quanto agli immobili C e C1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 58 e sub 134 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 29/08/2007 rep 679 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27152/20051 da potere della società ██████████ con sede in Malta cod fiscale ██████████
Quanto agli immobili B e B1 distinti in catasto al fg 3 plla 424 sub 57 e sub 137 in virtù del decreto

di trasferimento emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. in data 29/08/2007 rep 680 trascritto in data 11/11/2014 ai nn 27153/20052 da potere della società [REDACTED] con sede in Malta cod fiscale [REDACTED]

Precedenti proprietari:

- Alla società [REDACTED], gli immobili A, A1, B, B1, individuati al catasto al fg 3 plla 424 sub 55, 56, 138 139 sono pervenuti giusto atto di compravendita in Notar Salvatore Cutropia del 22/02/1991 trascritto il 16/03/1991 ai nn 8520/7277 da potere della società [REDACTED] con sede in Terme Viglatore cod fiscale [REDACTED]

- Alla società [REDACTED] gli immobili C, C1, D, D1, individuati al catasto al fg 3 plla 424 sub 57, 58, 134 137 sono pervenuti giusto atto di compravendita in Notar Salvatore Cutropia del 22/02/1991 trascritto il 28/02/1991 ai nn 6798/5836 da potere della società [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto della presente CTU facenti parte del fabbricato a due elevazioni f.t., individuato al catasto al fg 3 plla 224, sono stati realizzati in forza di un piano di lottizzazione approvato dal Comune di Furnari giuste delibere consiliari n 57 del 14/03/1979 e n 41 del 13/03/981, e con progetto esecutivo approvato dalla CEC di Furnari del 28/02/1985 e successiva variante del 13/01/1987 autorizzato con concessione edilizia n 12185 del 30/01/1985 e con successiva concessione in variante n 3587 del 08/06/1987. Successivamente in data 08/07/1989 è stata rilasciata ulteriore concessione edilizia n 31.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità urbanistico edilizia: SI

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 FURNARI CONTRADA BAZIA COMPLESSO PORTOROSA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO D

negozio a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su bottega contraddistinta dall'interno n. 57, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 57, piano 1, mq. 40, cat. C1 classe 16, sita in

Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito internamente parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Confina con sub 54, sub 56 e sub 137 dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 16, consistenza 40 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Tindari). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su bottega contraddistinta dall'interno n. 57, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 57, piano 1, mq. 40, cat. C1 classe 16, sita in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito internamente .

La planimetria catastale allegata non risulta coerente con la distribuzione interna

Confina con sub 54, sub 56 e sub 137 dello stesso fabbricato.

Deposito utilizzato ad abitazione con posizionamento di una parete in cartongesso che divide in due l'ambiente unico, ottenendo due stanze

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
Negoziobottega	Sup. reale lorda	40,00	1,00	40,00
Totale	Sup. reale lorda	40,00		40,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

materiale: muratura e c.a., condizioni: perfette.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia:3 ante a battente, saracinesca

materiale: alluminio,

accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Rivestimenti wc buoni.

Pavimentazione Interna: ceramica

Pareti condizioni: ottime. Tinteggiatura buona

Infissi interni: legno tamburato.

Impianti:

idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: pessime

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: ottima, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: assente

Telefonico: assente

Elettrico: realizzato sottotraccia, assenza terminali

Gas: assente

Condizionamento: assente

Citofonico: assente

A.P.E.: non dovuto

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
Negoziò	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la

stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore sub 57: 40 mq mq x 1600 €/mq= 64.000,00€

Valore di mercato: 64.000,00€

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **64.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.000,00**

BENI IN FURNARI CONTRADA BAZIA COMPLESSO PORTOROSA DI CUI AL PUNTO DI

a FURNARI Contrada Bazia Complesso Portorosa, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su portico scoperto contraddistinto dall'interno n. 137, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 137, piano, 1, mq. 22, cat. C2, classe 3, sito in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito parzialmente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la situazione di fatto.

Confina con sub 57, sub 72 e sub 136 dello stesso fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 424 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 22 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Tindari). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 100/100 a carico di [REDACTED] su portico scoperto contraddistinto dall'interno n. 137, in catasto fg. 3, part. 424, sub. 137, piano, 1, mq. 22, cat. C2, classe 3, sito in Furnari, contrada Bazia, complesso Portorosa;

Rifinito con pavimento.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la situazione di fatto.

Confina con sub 57, sub 72 e sub 136 dello stesso fabbricato

Destinazione Parametro Valore Coefficiente Valore
reale/potenziale equivalente

Negoziobottega Sup. reale lorda 22,00 0,50 11,00

Totale Sup. reale lorda 22,00 11,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

materiale: muratura e c.a., condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione: usurata

Pareti condizioni: pessime. Tinteggiatura pessima

A.P.E.: non dovuto

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
Portico	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	22,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore sub 137: $11 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} = 4.950,00 \text{ €}$

Valore di mercato: 4.950,00€

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	4.950,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.950,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.950,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale.

Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la

stima.

Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Gabetti, Tecnocasa, Grimaldi, Real Estate Atti di compravendita di fabbricati in zona, Notai e precedenti Aste

Valutazione corpi

Si attribuiscono 2 distinte valutazioni al mq per gli immobili in funzione della rispettiva destinazione e del livello di manutenzione:

- per gli immobili D il valore di 1600 €/mq in virtù delle discrete condizioni delle finiture e per la non eccessiva mole di lavori da effettuare per rimettere gli immobile in sesto.

- per gli immobili D1 il valore di 450 €/mq in virtù delle discrete condizioni delle finiture e per la non eccessiva mole di lavori da effettuare per rimettere gli immobile in sesto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
D	negozio	40,00	0,00	64.000,00	64.000,00
D1		11,00	0,00	4.950,00	4.950,00
				68.950,00 €	68.950,00 €

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: **€. 68.950,00**

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: **€. 10.342,50**

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: **€. 58.607,50**

data 12/02/2024

il tecnico incaricato

Ugo D'amico