



TRIBUNALE ORDINARIO – MESSINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 76/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SPECIAL GARDANT

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/08/2025

TECNICO INCARICATO:

RANIERI VELINI

CF:VLNRNR75D05G273G

con studio in MESSINA (ME) VIA PANORAMICA 480

telefono: 0903501144

fax: 0903501144

email: veliniranieri@libero.it

PEC: ranieri.velini@ingpec.eu



LOTTO 1

1.1 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA -

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE E CONFINI

Abitazione civile sita nel Comune di Messina (ME), contrada Bisignano, Via Contesse n. 1, condominio Faraone, posto al piano terra, composto da 4 ampie camere, uno studio, tre bagni, una cucina, una sala pranzo, un salone, un ripostiglio e un locale lavanderia, oltre disimpegno, consistenza catastale di metri quadrati 300 (trecento). Al suddetto immobile spetta un posto auto scoperto, non individuato, nell'area esterna vincolata per legge a parcheggio.

La struttura portante del fabbricato è in telai chiusi di calcestruzzo armato; la copertura è a tetto a 2 falde. I solai sono in laterocemento.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione. I tompagni sono realizzati con muratura in laterizi forati. Le tramezzature interne sono in laterizi forati dello spessore di 8 cm. Le rifiniture interne sono in intonaco civile con soprastante tinteggiatura con idropittura; I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, i rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2 metri circa. I pavimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica. Le finiture esterne sono realizzate con intonaco premiscelato e successivo strato di finitura colorato in pasta.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, prevalentemente a battente e dotati di grate antintrusione in ferro. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia. Il bene è allacciato alla pubblica fognatura ed all'acquedotto comunale.

L'immobile ha altezza interna di 3 metri.

Per la distribuzione interna dell'immobile si rimanda alla planimetria allegata (all.06).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:



Catasto Fabbricati, Comune di Messina, **Foglio 140, particella 1623, Sub. 19**, categoria A/2, classe 11, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 300 m², rendita 623,62 euro, indirizzo catastale: Via Contesse n. 1 piano T, intestato a

██████████, proprietà 1/1; dati derivanti da: VARIAZIONE nel classamento del 09/02/2019 Pratica n. ME0015927 in atti dal 09/02/2019 variazione di classamento (n. 2574.1/2019).

COERENZE E CONFINI:

Confina:

a sud-ovest con via Contesse;

su tutti gli altri lati con spazio condominiale esterno.

1.2 – LOCALIZZAZIONE

L'immobile è sito in Messina (ME), contrada Bisignano via Contesse n. 1, condominio Faraone, piano terra



1.3 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO



Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato il 29/09/2023 della validità di 6 anni, con scadenza il 28/09/2029, registrato all'Agenzia delle Entrate di Frascati il 20/10/2023 al n. 004033 serie 3T – codice identificativo TJH23T004033000MD.

Contratto opponibile alla procedura.

Canone annuo: € 31.800,00.

Modalità pagamento: trimestrale posticipato mediante bonifico.

Sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della consistenza del bene, il canone annuo d'affitto risulta congruo.

1.4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

1.4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: alla data del 19/08/2025 non risultano trascritte presso l'Agenzia del Territorio – Pubblicità Immobiliare domande giudiziali riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione.

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

1.4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

1.4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

1.4.2.1. Iscrizioni:



IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il **14/09/2005** ai nn. **33660/11597**, nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 12/09/2005 rep. 12799/4735, notaio Gaetano Parisi a favore di **BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI sede Palermo– codice fiscale 05102070827** (domicilio ipotecario eletto in Messina, via Garibaldi, 102) e contro [REDACTED] [REDACTED] per un montante ipotecario di € 3.300.000,00 ed un capitale di € 2.200.000,00 della durata di 15 anni.

Risultano a margine i seguenti annotamenti:

- Annotazione n. 4513 del 12/08/2006 derivante da erogazione parziale;
- Annotazione n. 43507/5907 del 06/11/2007 derivante da riduzione di somma del 19/09/2007 in notaio Gaetano Parisi rep. 14951/6092 con il quale è stata ridotta la somma mutuata a € 905.000,00 con montante ipotecario pari a € 1.357.500,00;
- Annotazione n. 5908 del 06/11/2007 derivante da erogazione a saldo del 19/09/2007 in notaio Gaetano Parisi rep. 14951/6092;
- Annotazione n. 5909 del 06/11/2007 derivante da restrizione di beni del 19/09/2007 in notaio Gaetano Parisi rep. 14951/6092;
- Annotazione n. 43510/5910 del 16/11/2007 derivante da frazionamento in quota del 19/09/2007 in notaio Gaetano Parisi rep. 14951/6092 con il quale all'allora sub. 2, dal quale derivano gli odierni sub. 12, 14, 16, 17, 18 e 19, dei quali il sub. 12, 14 e 19 sono oggetto della presente esecuzione immobiliare, risulta attribuita una quota di capitale finanziato pari a € 500.000,00 e relativo montante pari a 750.000,00;
- Annotazione n. 641/47 del 09/01/2013 derivante da frazionamento in quota del 13/12/2012 in notaio Raffaella Monforte di Lipari rep. 1870/1263 con il quale al foglio 140 part. 1623 sub. 12 è stata attribuita una quota di capitale finanziato di € 4.680,00 e relativo montante di € 7.020,00, al foglio 140 part. 1623 sub. 14 è stata attribuita una quota di capitale finanziato di € 52.118,00 e relativo montante di €



78.177,00 ed al foglio 140 part. 1623 sub. 15 (oggi 19) una quota di capitale finanziato di € 111.255,48 e relativo montante di € 166.838,22;

N.B.: con il suddetto atto in notaio Gaetano Parisi del 19/09/2007 rep. 14951/6092 è stata modificata la durata del mutuo da 15 anni a 20 anni.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE, iscritta il **01/08/2005** ai nn. **21558/2738**, derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 12/09/2005 rep. 12799/4735, notaio Gaetano Parisi a favore di **BANCO DI SICILIA SOCIETÀ PER AZIONI sede Palermo– codice fiscale 05102070827** (domicilio ipotecario eletto in Messina, via Garibaldi, 102) e contro [REDACTED] per un montante ipotecario di € 3.300.000,00 ed un capitale di € 2.200.000,00 della durata di 15 anni.

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il **18/11/2024** ai nn. **28133/2584**, nascente da DECRETO INGIUNTIVO n. 1898 emesso dal Tribunale di Firenze il 27/03/2007 a favore di **UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A. sede Bologna codice fiscale 00818570012** (domicilio ipotecario eletto in Avv. S. Paratore, via P. Villari, 39, Firenze) e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per un montante ipotecario di € 25.000,00 ed una sorte ingiunta di € 17.205,31.

Risultano a margine i seguenti annotamenti:

- Annotazione n. 669 del 08/03/2016 (restrizione di beni);
- Annotazione n. 941 del 22/03/2019 (restrizione di beni)

1.4.2.2. Pignoramenti:



ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto il **24/04/2024** ai nn. **11596/9173**, nascente da verbale di pignoramento immobili n. 1093 del 28/03/2024 emesso dalla Corte di Appello di Messina, rep. 1093, a favore di **RIVIERA NPL S.R.L.** sede via **Vittorio Alfieri, 1, Conegliano (TV) – C.F. 04972800264**, contro [REDACTED] per la quota di 1/1.

1.4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

1.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

1.5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene fa parte di condominio costituito.

Millesimi di proprietà: **non comunicati**

Quota mensile spese condominiali ordinarie: **non comunicati**

Quote condominiali ordinarie relative all'anno in corso e a quello precedente insolute al momento della redazione della presente perizia:

non comunicati

Spese straordinarie deliberate nell'anno 2024:

non comunicate

1.6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di **atto di permuta** del 08/03/2004 rep. 11097 racc. 3791 in notar Gaetano Parisi trascritto a Messina il **25/03/2004** ai nn. **11281/7994** da potere di [REDACTED]

Dal 08/07/1989 al 08/03/2004:



1.7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Per la costruzione del fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto sono stati rilasciati:

- Da parte del Comune di Messina:
 - Concessione Edilizia n. 121/2004 del 18/05/2004, trascritta il 30/06/2004 ai nn 15717/23773;
 - Concessione edilizia in variante autoassentita ai sensi dell'art. 2 della L.R. 17/94 presentata al Comune d Messina, Dipartimento Politica del Territorio il 27/03/2007, protocollo 2/2084, giusta comunicazione di inizio lavori del 06/08/2007 prot. 2/5321, accompagnata da perizia del direttore dei lavori giurata il 06/08/2007, comunicazione di fine lavori del 18/08/2007 inoltrata al Dip. Urbanistica del Comune di Messina in data 21/08/2007, prot. 1/1878;
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 18/2017 del 13/03/2017 ex art. 13 L. 47/85 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso delle unità al piano cantinato, terra e primo;
 - Esito favorevole del 24/11/2017 prot. 294769 relativo alla SCIA per cambio di destinazione d'uso dell'unità a piano terra da A10 a A2 depositata il 19/04/2017 prot. 101256 e successive integrazioni;
- Da parte del Genio Civile di Messina:
 - Autorizzazione all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 18 della L. 64/74, prot. 22813 del 24/11/2003 e succ. var. del 29/08/05 n. 14069;
 - Certificato di conformità alla normativa sismica delle opere realizzate ai sensi dell'art. 28 della L. 64/74 prot. 26367 del 11/09/2009. In data 15/05/2007 è stato depositato con prot. 14307 il certificato di collaudo a firma dell'ing. Vittorio Domenico Lazzara;
- Da parte dell'AMAM:



- Autorizzazione allaccio alla rete fognante comunale acque nere prot. 4799 del 02/04/2007;
- Autorizzazione di allaccio alla rete Comunale delle Acque Bianche rep. 0195 del 17/05/2007
- Autorizzazione all'allaccio alla rete idrica comunale prot. 11641/35 del 06/08/2003
- Attestato di allaccio alla rete idrica comunale del 05/07/2010.

AGIBILITA': *Abitabilità n. 68722 del 15/03/2017 e succ. integrazione prot. 96529 del 12/04/2017 archiviata con esito favorevole il 19/04/2017. Successivamente al cambio di destinazione d'uso da A10 a A2 di cui alla SCIA depositata il 19/04/2017 prot. 101256 e successive integrazioni andava presentata nuova Segnalazione Certificata di Agibilità che però non è stata reperita agli atti.*

PIANO REGOLATORE GENERALE:

Dalla consultazione della piattaforma telematica del Comune di Messina, risulta che l'immobile in oggetto ricade in zona territoriale omogenea" B4c – di completamento" del P.R.G.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza ai sensi dell'art. 30 delle N.T.A. del PRG

Nelle zone B4c sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.



Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

indice di fabbricabilità: 5,00 mc/mq

altezza massima: 21,70 m con 6 piani f.t.

VINCOLI DI PIANO O SOVRAORDINATI:

- Sito di attenzione per probabilità pericolosità colate rapide (PAI approvato con DSG 393 del 23/12/2021)

1.8 – GIUDIZI DI CONFORMITA’

1.8.1 CONFORMITA’ URBANISTICA ED EDILIZIA: *NON CONFORME*

Rispetto ai titoli autorizzativi di cui al paragrafo 1.7, risulta realizzato un ripostiglio all’interno della sala comune ed un tramezzo di divisione tra la cucina e la sala pranzo, in assenza di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

La suddetta difformità è regolarizzabile mediante deposito presso lo sportello unico dell’ufficio tecnico del Comune di Messina di CILA tardiva per diversa distribuzione degli spazi interni. Successivamente dovrà essere depositata nuova SCA.

I costi per la suddetta regolarizzazione, comprese le spese tecniche, sono stimati in € **3.000,00** dei quali € 1.000,00 per sanzione.

Il grado di criticità delle suddette difformità è basso.

1.8.2 CONFORMITA’ CATASTALE: *NON CONFORME*

Nella planimetria catastale non sono rappresentati il ripostiglio ed il tramezzo di cui si è detto nel paragrafo precedente. La suddetta difformità è regolarizzabile mediante deposito di modello DOCFA di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi



interni. I costi per la suddetta regolarizzazione, comprese le spese tecniche, sono stimati in € 600,00 dei quali € 70,00 per tributi.

1.8.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO:

I dati catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

1.8.4 CONFORMITA' TECNICO-IMPIANTISTICA:

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti alla normativa vigente all'epoca di realizzazione degli stessi. Tuttavia nella perizia giurata in data 24/09/2007 presso il Tribunale di Messina dal D.L. dott. Ing. Salvatore La Galia viene asseverata la conformità degli impianti tecnologici alle prescrizioni contenenti la L. 46/90

1.9 – DESCRIZIONE DELLA ZONA NELLA QUALE SONO

UBICATI I BENI

Il bene è ubicato in zona non centrale. L'area urbana in cui si trova il bene è a destinazione mista residenziale, commerciale con presenza anche di attività terziarie. Il traffico nella zona è sostenuto ma congestionato in alcune ore della giornata. I parcheggi sono in numero sufficiente. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze del bene vi sono più supermercati, una farmacia, un palazzetto dello sport, uno stadio calcistico (a 1,8 Km) ed il policlinico (a 1,8 Km).

SERVIZI PRESENTI IN ZONA:

Asili nido:

qualità: nella media

distanza: 100 metri

Scuole materne:

qualità: buona



distanza: 550 metri

Scuole elementari:

qualità: buona

distanza: 550 m - 1,2 Km.

Scuola secondaria di I grado:

qualità: buona

distanza: 550 m - 1,2 Km

Scuola secondaria di II grado:

qualità: nella media

distanza: 2,0 Km

Aree giochi:

qualità: nella media

distanza: 550 metri

Farmacie:

qualità: buona

distanza: 110 metri

Campi per sport:

qualità: buona

distanza: 1,8 Km

COLLEGAMENTI

Autostrada:

distanza: 2,2 Km

Autobus:

distanza: 150 metri

Tram:



distanza: 1,4 metri

Ferrovia:

distanza: 4,6 Km.

Traghetti:

distanza: 4,7 Km.

1.10 – QUALITA' E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE

Livello di piano: mediocre

Esposizione: buona

Luminosità: buona

Panoramicità: scarsa

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti tecnici:

Servizi: buoni

1.11 – CLASSE ENERGETICA

CLASSE B (47,37 KW/mq/anno)

Codice Certificato 013/2017

Valido fino al 19/04/2027

1.12 – VALUTAZIONE

1.12.1- ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario,



può discostarsi dal prezzo spuntato per il trasferimento il quale dipende anche da fattori soggettivi e dipendenti dalle modalità di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si basa sull'analisi dei dati del fascicolo e di quelli forniti dai pubblici uffici. Pertanto l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del consulente.

1.12.2 - CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.

BUONO (5): presenta condizioni di manutenzione buone in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.

DISCRETO (4): presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

SUFFICIENTE (3): presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

MEDIOCRE (2): presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.

SCARSO (1): presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di tipo strutturale.

Il fabbricato del quale fa parte il bene staggito presenta uno stato di manutenzione esterna **BUONO (5)**, dato che presenta condizioni manutenzione buone in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria

L'appartamento presenta uno stato di manutenzione interna **DISCRETO (4)**.



1.12.3- ANALISI DI MERCATO.

- FASE CICLICA DI MERCATO

Tab. 1	Fasi cicliche del mercato			
Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	MINORI	MAGGIORI	MAGGIORI	MINORI
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minore	Maggiore	Maggiore	Minore

Fase ciclica del mercato: recupero

- FORMA DI MERCATO

Indica l'insieme delle caratteristiche dei mercati differenziandole sulla base del grado di concorrenza, del numero degli offerenti ed acquirenti, del grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, del grado di libera entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto, delle modalità con cui l'immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo di formazione del prezzo.

TAB. 2	FORME DI MERCATO					
Caratteristiche	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizioni di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione
Concorrenza perfetta	Molti	Omogeneo	Omogeneo	Libera	Discrezionale	Ipotetico
Concorrenza monopolistica	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili usati
Monopolio	Uno	Molti	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	Immobili particolari



Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unico	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo due figure
Oligopolio	Limitati	Molti	Omogeneo e differenziato	Bloccata	Discriminato	Immobili nuovi in possesso a molti costruttori

- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

TAB.3	ANALISI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE	
Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro del segmento immobiliare
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Zona periferica
Destinazione	Indica l'uso per il quale è adibita l'unità immobiliare	residenziale
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere nuovi, usati, ristrutturati o ruderi, ville, case indipendenti o appartamenti in condominio	Appartamento usato
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa, di casa indipendente	Appartamento in condominio
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	Grande
Caratteristiche della domanda e dell'offerta	Descrivono i soggetti che operano sul mercato e le interrelazioni tra domanda ed offerta e con altri segmenti del mercato	Da privati a privati
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di concorrenza rispettivamente dal lato	Concorrenza monopolistica



	dell'offerta e della domanda	
Fase del mercato	È riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionari o in diminuzione	Fase di recessione

1.12.4- STIMA

- CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono sommate la superficie principale e le superfici secondarie rapportate in ragione degli indici mercantili secondo la formula:

$$S_{\text{commerciale}} = S_p + \sum \varpi_i \cdot S_i$$

dove,

S_p = superficie principale;

ϖ_i = indice mercantile della i-esima superficie secondaria

S_i = superficie secondaria.

Nel seguente rapporto di valutazione ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotta la Superficie Esterna Lorda (SEL) per la misurazione della superficie principale la quale è data dall'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra ed entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento ed include lo spessore dei muri perimetrali ed $\frac{1}{2}$ di quelli confinanti con altre proprietà, la superficie di tramezzi e pilastri, la proiezione orizzontale dello spazio di distribuzione verticale e i condotti verticali. Sono esclusi dal calcolo della superficie commerciale tutte le aree aventi altezza inferiore a 1,50 metri.

- HBU – MASSIMO E MIGLIORE UTILIZZO



Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso. *Il massimo e miglior utilizzo è il più conveniente e miglior uso* che produce il più alto valore della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti.

La definizione di **più conveniente e migliore uso**, definito anche come **Highest and Best Use (HBU)** di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, è la seguente (Cap. 4 p.to 3.9):

“è l'uso che induce il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di mercato, calcolati con il valore di trasformazione, per gli usi prospettati per un immobile. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia”.

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni che devono essere urbanisticamente consentite, fisicamente e tecnicamente realizzabili, economicamente convenienti e finanziariamente sostenibili.

L'unica destinazione alternativa a quella corrente con prezzi di collocazione sul mercato maggiori è quella ad ufficio. Tuttavia occorre considerare che la proprietà, ai fini di redditività, ha operato un cambio di destinazione d'uso proprio da ufficio a residenza, il che fa pensare che quest'ultima sia la destinazione più redditizia per l'immobili.

Pertanto il valore della destinazione d'uso attuale del bene è maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

- APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.



I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

- 1) metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)
- 2) Metodo finanziario (Income Approach)
- 3) Metodo dei costi (Cost Approach)

Il secondo metodo si applica quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, oppure quando, pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato.

- SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Preliminarmente si è scelto, perché preferibile, di utilizzare il metodo del confronto di mercato **Market Comparison Approach (MCA)** il quale si esegue effettuando il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di compravendita noto. Non si utilizzano asking price (prezzi di offerta). Il valore di mercato si ricava dai prezzi di mercato e non dai prezzi di annuncio.

Il principio sul quale si fonda l'MCA consiste nella considerazione che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”*.

Per applicare il Market Comparison Approach si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del *subject*.

Tuttavia, data la particolare estensione del *subject*, non sono state individuate vendite di immobili appartenenti al suo segmento immobiliare negli ultimi quattro anni nelle zone appartenenti a quella in cui è sito l'immobile oggetto di stima.



Conseguentemente si è scelto di utilizzare il metodo finanziario e in particolare il metodo di stima per capitalizzazione diretta che mira a simulare il mercato, convertendo in modo diretto il reddito di un immobile nel valore, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione. La scelta di tale metodo di stima consente di utilizzare dati certi, quali il canone di locazione, anziché dati molto generici (quali quelli degli osservatori) o asking price (prezzi di offerta) che sarebbero gli unici utilizzabili nel caso in questione col metodo del confronto di mercato, data l'assenza di atti comparabili.

Il metodo della capitalizzazione diretta converte il reddito annuale atteso nel valore di mercato di un immobile attraverso la formula:

$$V = R/i$$

Dove:

V = valore dell'immobile

R = reddito annuale netto

i = saggio di capitalizzazione netto

Il saggio di capitalizzazione è una grandezza derivata dal rapporto tra il canone e il prezzo di mercato di un immobile. In tal senso per determinare lo stesso, si può usare il saggio di capitalizzazione individuato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che indica per immobili simili ricadenti nella stessa zona un valore di 0,056.

Essendo $R = 31.800,00$

Ne segue un valore di stima pari a

$$V = 31.800,00/0,056 = € 567.857,14$$

VALORE DELLA QUOTA

Quota messa in vendita = 1/1



Valore della quota= 567.857,14 x 1/1 = **€ 567.857,14**

- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (par. 1.8)	- € 3.600
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 564.257,14
- Riduzione del valore del 10% 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:	- € 56.425,71
- arrotondamento	+ € 168,57
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 508.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Sulla base di quanto sin qui relazionato, si può concludere che il prezzo da porre a base d'asta del lotto 1 costituito da intera piena proprietà di abitazione civile sita in Messina (ME), contrada Bisignano Via Contesse n. 1, Condominio Faraone, piano terra, censito in catasto fabbricati al Comune di Messina **foglio 140, particella 1623, sub. 19**, tenuto conto delle correzioni dovute all'assenza di garanzie per vizi, alle spese per la regolarizzazione catastale e urbanistica e all'arrotondamento è stimato in:

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 = € 508.000,00 (euro cinquecentottomila/00).



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 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.



LOTTO 2

2.1 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA -

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE E CONFINI

Locale deposito sito nel comune di Messina (ME), contrada Bisignano, Via Contesse n. 1, condominio Faraone, posto al piano interrato, composto da un ampio locale della superficie utile di 339 mq circa, due w,c, e tre ulteriori vani deposito della superficie di 12, 12 e 4 mq .

L'altezza interna dell'immobile è di 4,0 metri.

La struttura portante del fabbricato è in telai chiusi di calcestruzzo armato; la copertura è a tetto a 2 falde. I solai sono in laterocemento.

L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione. I tompagni del deposito sono realizzati con setti in calcestruzzo armato rifiniti con tinteggiatura. I Pavimenti sono in calcestruzzo. Le pareti dei bagni non sono rivestite così come tutti i cieli.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è a vista.

Per la distribuzione interna dell'abitazione si rimanda alla planimetria catastale allegata (all. 07).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Catasto Fabbricati, Messina, **Foglio 140, particella 1623, Sub. 12**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, superficie catastale 24 mq, rendita 39,04 euro, indirizzo catastale: Via Contesse n. 1, Piano S1, intestato [REDACTED], [REDACTED], proprietà 1/1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.



- Catasto Fabbricati, Messina, **Foglio 140, particella 1623, Sub. 14**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 360 mq, superficie catastale 390 mq, rendita 557,77 euro, indirizzo catastale: Via Contesse n. 1, Piano S1, intestato [REDACTED]

[REDACTED]
proprietà 1/1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/04/Pratica n. ME0073948 in atti dal 03/004/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 10701.1/2018)

COERENZE E CONFINI:

Confina:

a ovest con rampa di accesso e terrapieno.

Con terrapieno in tutti gli altri lati

2.2 – LOCALIZZAZIONE

L'immobile è sito in Messina (ME), contrada Bisignano via Contesse n. 1, condominio Faraone, piano interrato



2.3 – STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero.



2.4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

2.3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: alla data del 19/08/2025 non risultano trascritte presso l'Agenzia del Territorio – Pubblicità Immobiliare domande giudiziali riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione.

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

2.3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

2.4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

2.4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il **14/09/2005** ai nn. **33660/11597**, nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 12/09/2005 rep. 12799/4735, notaio Gaetano Parisi a favore di **BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI** sede **Palermo**– **codice fiscale 05102070827** (domicilio ipotecario eletto in Messina, via Garibaldi, 102) e contro [REDACTED]

[REDACTED] per un montante ipotecario di € 3.300.000,00 ed un capitale di € 2.200.000,00 della durata di 15 anni.

Risultano a margine i seguenti annotamenti:

- Annotazione n. 4513 del 12/08/2006 derivante da erogazione parziale;
- Annotazione n. 43507/5907 del 06/11/2007 derivante da riduzione di somma del 19/09/2007 in notaio Gaetano Parisi rep. 14951/6092 con il quale è stata ridotta la somma mutuata a € 905.000,00 con montante ipotecario pari a € 1.357.500,00;



- Annotazione n. 5908 del 06/11/2007 derivante da erogazione a saldo del 19/09/2007 in notaio Gaetano Parisi rep. 14951/6092;
- Annotazione n. 5909 del 06/11/2007 derivante da restrizione di beni del 19/09/2007 in notaio Gaetano Parisi rep. 14951/6092;
- Annotazione n. 43510/5910 del 16/11/2007 derivante da frazionamento in quota del 19/09/2007 in notaio Gaetano Parisi rep. 14951/6092 con il quale all'allora sub. 2, dal quale derivano gli odierni sub. 12, 14, 16, 17, 18 e 19, dei quali il sub. 12, 14 e 19 sono oggetto della presente esecuzione immobiliare, risulta attribuita una quota di capitale finanziato pari a € 500.000,00 e relativo montante pari a 750.000,00;
- Annotazione n. 641/47 del 09/01/2013 derivante da frazionamento in quota del 13/12/2012 in notaio Raffaella Monforte di Lipari rep. 1870/1263 con il quale al foglio 140 part. 1623 sub. 12 è stata attribuita una quota di capitale finanziato di € 4.680,00 e relativo montante di € 7.020,00, al foglio 140 part. 1623 sub. 14 è stata attribuita una quota di capitale finanziato di € 52.118,00 e relativo montante di € 78.177,00 ed al foglio 140 part. 1623 sub. 15 (oggi 19) una quota di capitale finanziato di € 111.255,48 e relativo montante di € 166.838,22;

N.B.: con il suddetto atto in notaio Gaetano Parisi del 19/09/2007 rep. 14951/6092 è stata modificata la durata del mutuo da 15 anni a 20 anni.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE, iscritta il **01/08/2005** ai nn. **2738/21558**, derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 12/09/2005 rep. 12799/4735, notaio Gaetano Parisi a favore di **BANCO DI SICILIA SOCIETÀ PER AZIONI sede Palermo– codice fiscale 05102070827** (domicilio ipotecario eletto in Messina, via Garibaldi, 102) e contro [REDACTED] per un



montante ipotecario di € 3.300.000,00 ed un capitale di € 2.200.000,00 della durata di 15 anni.

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 18/11/2024 ai nn. **28133/2584**, nascente da DECRETO INGIUNTIVO n. 1898 emesso dal Tribunale di Firenze il 27/03/2007 a favore di **UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A. sede Bologna codice fiscale 00818570012** (domicilio ipotecario eletto in Avv. S. Paratore, via P. Villari, 39, Firenze) e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per un montante ipotecario di € 25.000,00 ed una sorte ingiunta di € 17.205,31.

Risultano a margine i seguenti annotamenti:

- Annotazione n. 669 del 08/03/2016 (restrizione di beni);
- Annotazione n. 941 del 22/03/2019 (restrizione di beni)

1.4.2.2. Pignoramenti:

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto il **24/04/2024** ai nn. **11596/9173**, nascente da verbale di pignoramento immobili n. 1093 del 28/03/2024 emesso dalla Corte di Appello di Messina, rep. 1093, a favore di **RIVIERA NPL S.R.L. sede via Vittorio Alfieri, 1, Conegliano (TV) – C.F. 04972800264**, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1.

2.4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

2.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

2.5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene fa parte di condominio costituito.

Millesimi di proprietà: **non comunicati**



Quota mensile spese condominiali ordinarie: **non comunicati**

Quote condominiali ordinarie relative all'anno in corso e a quello precedente insolute al momento della redazione della presente perizia:

non comunicati

Spese straordinarie deliberate nell'anno 2024: **non comunicate**

2.6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Foglio 140 part. 1623 sub. 12:

ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDAZIONE] per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita in notaio Claudio Ciappina del 30/06/2009 rep. 35901 racc. 5850 trascritto a Messina il 14/07/2009 ai nn. 24408/16576 da potere di [REDAZIONE]

Dal 08/03/2004 al 30/06/2009:

[REDAZIONE] per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di **atto di permuta** del 08/03/2004 rep. 11097 racc. 3791 in notar Gaetano Parisi trascritto a Messina il 25/03/2004 ai nn. **11281/7994** da potere di [REDAZIONE] alla quale l'immobile era pervenuto per averlo costruito sull'area risultante dalla demolizione degli immobili ceduti in permuta col citato atto del 08/03/2004 [REDAZIONE].

Dal 08/07/1989 al 08/03/2004:

[REDAZIONE] per la quota di 1/1 di nuda proprietà e [REDAZIONE]
[REDAZIONE] per l'usufrutto di 1/1, in forza di **successione testamentaria** di [REDAZIONE]



██████████ e deceduto a Messina il 08/07/1989, con testamento olografo pubblicato dal notaio Francesco D'Arrigo di Messina con verbale in data 20/07/1989, registrato a Messina il 25/07/1989 al n. 3100, trascritto il 03/08/1989 ai nn. 20642/17099, **giusta dichiarazione di successione** registrata all'Agenzia di Messina in data 05/01/1990 al n. 28 volume 1783, **trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Messina il 28/06/1990 ai nn. 17227/14303.**

Risulta trascritta in data 11/06/2024 ai nn. 16024/12853 accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ da parte di ██████████ nascente da atto del notaio Gaetano Parisi del 08/03/2004.

In Data 10/11/1998, alla morte di ██████████ si è avuto il ricongiungimento di usufrutto.

Si segnala successione in morte di ██████████ ██████████ registrata a Messina il 28/03/2017 al n. di repertorio 999017/624 trascritta il 13/12/2018 ai nn. 35582771 devoluta per legge a favore di ██████████ ██████████, la quota di 2/9 di piena proprietà ciascuno, ██████████ la quota pari a 3/9 di piena proprietà degli immobili in Messina foglio 140 part. 285 subalterno graffate foglio 140 part. 286, e Messina foglio 140 part. 735. Tale nota è stata trascritta in modo errato, in quanto dalla lettura del titolo, la successione trascritta il 13/12/2018 è stata presentata esclusivamente in rettifica dei dati anagrafici di ██████████ senza mutare i diritti di proprietà derivanti dalla successione testamentaria a Messina il 28/06/1990 ai nn. 17227/14303.

Foglio 140 part. 1623 sub. 14:

ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di **atto di permuta** del 08/03/2004 rep. 11097 racc. 3791 in



notar Gaetano Parisi trascritto a Messina il 25/03/2004 ai nn. 11281/7994 da potere di

[REDACTED]

Dal 08/07/1989 al 08/03/2004:

[REDACTED] per

la quota di 1/1 di nuda proprietà e [REDACTED]

[REDACTED] per l'usufrutto di 1/1, in forza di **successione**

testamentaria di [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto a Messina il 08/07/1989, con testamento olografo

pubblicato dal notaio Francesco D'Arrigo di Messina con verbale in data 20/07/1989,

registrato a Messina il 25/07/1989 al n. 3100, trascritto il 03/08/1989 ai nn.

20642/17099, **giusta dichiarazione di successione** registrata all'Agenzia di Messina in

data 05/01/1990 al n. 28 volume 1783, **trascritta presso la Conservatoria dei RR.II.**

di Messina il 28/06/1990 ai nn. 17227/14303.

Risulta trascritta in data 11/06/2024 ai nn. 16024/12853 accettazione tacita di eredità in

morte di [REDACTED] da

parte di [REDACTED] da atto del notaio Gaetano Parisi del 08/03/2004.

In Data 10/11/1998, alla morte [REDACTED] è avuto il ricongiungimento di usufrutto.

Si segnala successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] registrata a Messina il 28/03/2017 al n. di repertorio 999017/624

trascritta il 13/12/2018 ai nn. 35582771 devoluta per legge a favore di [REDACTED]

[REDACTED], la quota di 2/9 di piena proprietà

ciascuno, [REDACTED] la quota pari a 3/9 di piena proprietà degli immobili

in Messina foglio 140 part. 285 subalterno graffate foglio 140 part. 286, e Messina

foglio 140 part. 735. Tale nota è stata trascritta in modo errato, in quanto dalla lettura

del titolo, la successione trascritta il 13/12/2018 è stata presentata esclusivamente in



rettifica dei dati anagrafici di [REDACTED] senza mutare i diritti di proprietà derivanti dalla successione testamentaria a Messina il 28/06/1990 ai nn. 17227/14303.

2.7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Per la costruzione del fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto sono stati rilasciati:

- Da parte del Comune di Messina:

- Concessione Edilizia n. 121/2004 del 18/05/2004, trascritta il 30/06/2004 ai nn 15717/23773;
- Concessione edilizia in variante autoassentita ai sensi dell'art. 2 della L.R. 17/94 presentata al Comune di Messina, Dipartimento Politica del Territorio il 27/03/2007, protocollo 2/2084, giusta comunicazione di inizio lavori del 06/08/2007 prot. 2/5321, accompagnata da perizia del direttore dei lavori giurata il 06/08/2007, comunicazione di fine lavori del 18/08/2007 inoltrata al Dip. Urbanistica del Comune di Messina in data 21/08/2007, prot. 1/1878;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 18/2017 del 13/03/2017 ex art. 13 L. 47/85 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso delle unità al piano cantinato, terra e primo;

- Da parte del Genio Civile di Messina:

- Autorizzazione all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 18 della L. 64/74, prot. 22813 del 24/11/2003 e succ. var. del 29/08/05 n. 14069;
- Certificato di conformità alla normativa sismica delle opere realizza ai sensi dell'art. 28 della L. 64/74 prot. 26367 del 11/09/2009. In data 15/05/2007 è stato depositato con prot. 14307 il certificato di collaudo a firma dell'ing. Vittorio Domenico Lazzara;



- Da parte dell'AMAM:

- Autorizzazione allaccio alla rete fognante comunale acque nere prot. 4799 del 02/04/2007;
- Autorizzazione di allaccio alla rete Comunale delle Acque Bianche rep. 0195 del 17/05/2007
- Autorizzazione all'allaccio alla rete idrica comunale prot. 11641/35 del 06/08/2003
- Attestato di allaccio alla rete idrica comunale del 05/07/2010.

AGIBILITA': *Abitabilità n. 68722 del 15/03/2017 e succ. integrazione prot. 96529 del 12/04/2017 archiviata con esito favorevole il 19/04/2017*

PIANO REGOLATORE GENERALE:

Nelle zone B4c sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

indice di fabbricabilità: 5,00 mc/mq

altezza massima: 21,70 m con 6 piani f.t.

VINCOLI DI PIANO O SOVRAORDINATI:

- Sito di attenzione per probabilità pericolosità colate rapide (PAI approvato con DSG 393 del 23/12/2021)



2.8 – GIUDIZI DI CONFORMITA'

2.8.1 CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: *NON CONFORME*

Rispetto ai titoli autorizzativi di cui al paragrafo 2.7 è stata realizzata una porta tra il vano lato terrapieno del sub. 12 ed il piccolo vano deposito del sub. 14 ed è stata chiusa la porta tra il grande locale ed il piccolo deposito del sub. 14, realizzando di fatto una fusione delle due unità immobiliari in assenza di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

La maniera più economica per regolarizzare l'abuso è il ripristino dello stato legittimo attraverso la chiusura della porta che mette in comunicazione il sub. 12 con il sub. 14 ed il ripristino della porta tra i due vani deposito del sub. 14.

Il costo per il suddetto ripristino è stimato in € **800,00**.

Il grado di criticità delle suddette difformità è basso.

2.8.2 CONFORMITA' CATASTALE: *NON CONFORME*

In catasto non è stato depositato il DOCFA per la fusione dei due subalterni spiegata al paragrafo precedente. La conformità catastale è ottenibile mediante le opere di ripristino descritte al paragrafo precedente.

2.8.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2.8.4 CONFORMITA' *TECNICO-IMPIANTISTICA*:

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti elettrici e idrici e del gas. Tuttavia nella perizia giurata in data 24/09/2007 presso il Tribunale di Messina dal D.L. dott. Ing. Salvatore La Galia viene asseverata la conformità degli impianti tecnologici alle prescrizioni contenenti la L. 46/90



2.9 – DESCRIZIONE DELLA ZONA NELLA QUALE SONO

UBICATI I BENI

Il bene è ubicato in zona non centrale. L'area urbana in cui si trova il bene è a destinazione mista residenziale, commerciale con presenza anche di attività terziarie. Il traffico nella zona è sostenuto ma congestionato in alcune ore della giornata. I parcheggi sono in numero sufficiente. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze del bene vi più supermercati, una farmacia, un palazzetto dello sport, uno stadio calcistico (a 1,8 Km) ed il policlinico (a 1,8 Km).

SERVIZI PRESENTI IN ZONA:

Asili nido:

qualità: nella media

distanza: 100 metri

Scuole materne:

qualità: buona

distanza: 550 metri

Scuole elementari:

qualità: buona

distanza: 550 m - 1,2 Km.

Scuola secondaria di I grado:

qualità: buona

distanza: 550 m - 1,2 Km

Scuola secondaria di II grado:

qualità: nella media

distanza: 2,0 Km

Aree giochi:



qualità: nella media

distanza: 550 metri

Farmacie:

qualità: buona

distanza: 110 metri

Campi per sport:

qualità: buona

distanza: 1,8 Km

COLLEGAMENTI

Autostrada:

distanza: 2,2 Km

Autobus:

distanza: 150 metri

Tram:

distanza: 1,4 metri

Ferrovia:

distanza: 4,6 Km.

Traghetti:

distanza: 4,7 Km.

2.10 – QUALITA' E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE

Livello di piano: mediocre

Esposizione: scarsa

Luminosità: scarsa

Panoramicità:

Stato di manutenzione generale: sufficiente



Impianti tecnici: scarso

Servizi: nella media

2.10 – CLASSE ENERGETICA

Immobile esentato dall'obbligo di APE

2.11 – VALUTAZIONE

2.11.1- ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo spuntato per il trasferimento il quale dipende anche da fattori soggettivi e dipendenti dalle modalità di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si basa sull'analisi dei dati del fascicolo e di quelli forniti dai pubblici uffici. Pertanto l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del consulente.

2.11.2 - CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.

BUONO (5): presenta condizioni di manutenzione buone in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.

DISCRETO (4): presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

SUFFICIENTE (3): presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

MEDIOCRE (2): presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.



SCARSO (1): presenta condizioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di tipo strutturale.

Il fabbricato del quale fa parte il bene staggito presenta uno stato di manutenzione esterna **BUONO (5)** e interna **SUFFICIENTE (3)**.

2.11.3- ANALISI DI MERCATO.

- FASE CICLICA DI MERCATO

Il mercato immobiliare ha un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato (variazioni della domanda e dell'offerta).

Tab. 1	Fasi cicliche del mercato			
Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	MINORI	MAGGIORI	MAGGIORI	MINORI
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minore	Maggiore	Maggiore	Minore

Fase ciclica del mercato: recupero

- FORMA DI MERCATO

Indica l'insieme delle caratteristiche dei mercati differenziandole sulla base del grado di concorrenza, del numero degli offerenti ed acquirenti, del grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, del grado di libera entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto, delle modalità



con cui l'immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo di formazione del prezzo.

TAB. 2	FORME DI MERCATO					
Caratteristiche	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizioni di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione
Concorrenza perfetta	Molti	Omogeneo	Omogeneo	Libera	Discrezionale	Ipotetico
Concorrenza monopolistica	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili usati
Monopolio	Uno	Molti	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	Immobili particolari
Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unico	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo due figure
Oligopolio	Limitati	Molti	Omogeneo e differenziato	Bloccata	Discriminato	Immobili nuovi in possesso a molti costruttori

- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

TAB.3	ANALISI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE	
Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro del segmento immobiliare
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Zona periferica



Destinazione	Indica l'uso per il quale è adibita l'unità immobiliare	Deposito
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere nuovi, usati, ristrutturati o ruderi, ville, case indipendenti o appartamenti in condominio	Deposito usato in condominio
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa, di casa indipendente	Deposito
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	Medio-grande
Caratteristiche della domanda e dell'offerta	Descrivono i soggetti che operano sul mercato e le interrelazioni tra domanda ed offerta e con altri segmenti del mercato	Da privati a privati
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di concorrenza rispettivamente dal lato dell'offerta e della domanda	Concorrenza monopolistica
Fase del mercato	È riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionari o in diminuzione	Fase di recessione

2.11.4- STIMA

- CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono sommate la superficie principale e le superfici secondarie rapportate in ragione degli indici mercantili secondo la formula:

$$S_{\text{commerciale}} = S_p + \sum \omega_i \cdot S_i$$

dove,

S_p = superficie principale;

ω_i = indice mercantile della i-esima superficie secondaria



S_i = superficie secondaria.

Nel seguente rapporto di valutazione ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotta la Superficie Esterna Lorda (SEL) per la misurazione della superficie principale la quale è data dall'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra ed entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento ed include lo spessore dei muri perimetrali ed $\frac{1}{2}$ di quelli confinanti con altre proprietà, la superficie di tramezzi e pilastri, la proiezione orizzontale dello spazio di distribuzione verticale e i condotti verticali.

- HBU – MASSIMO E MIGLIORE UTILIZZO

Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso. *Il massimo e miglior utilizzo è il più conveniente e miglior uso* che produce il più alto valore della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti.

La definizione di **più conveniente e migliore uso**, definito anche come **Highest and Best Use (HBU)** di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, è la seguente (Cap. 4 p.to 3.9):

“è l'uso che induce il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di mercato, calcolati con il valore di trasformazione, per gli usi prospettati per un immobile. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia”.

La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni che devono essere urbanisticamente consentite, fisicamente e tecnicamente realizzabili, economicamente convenienti e finanziariamente sostenibili.

La possibile destinazione d'uso alternativa a quella ad autorimessa.



Dalla consultazione dei valori immobiliari riferiti al secondo semestre 2024, pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio, risulta un valore di mercato medio delle autorimesse pressoché uguale a quello dei depositi, per cui, considerando i costi di trasformazione occorrenti per il cambio di destinazione d'uso, viene meno la convenienza economica di un uso alternativo a quello attuale.

Pertanto il valore della destinazione d'uso attuale del bene è maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

- APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

- metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)
- Metodo finanziario (Income Approach)
- Metodo dei costi (Cost Approach)

Il secondo metodo si applica quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, oppure quando, pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato.

- SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento applicato per la valutazione del cespite in esame è il **Market Comparison Approach (MCA)**, il quale si esegue effettuando il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di compravendita noto. Non si utilizzano asking price (prezzi di



offerta). Il valore di mercato si ricava dai prezzi di mercato e non dai prezzi di annuncio.

Il principio sul quale si fonda l'MCA consiste nella considerazione che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”*.

Per applicare il Market Comparison Approach si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel *subject* per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del *subject*.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella formulazione classica sia nella versione denominata “sistema di stima” (che permette di effettuare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (MCA + Sistema di Stima).

Con il MCA non si ricorre all'utilizzo di prezzi medi ordinari né tantomeno di quotazioni.

- DESCRIZIONE DEL SUBJECT



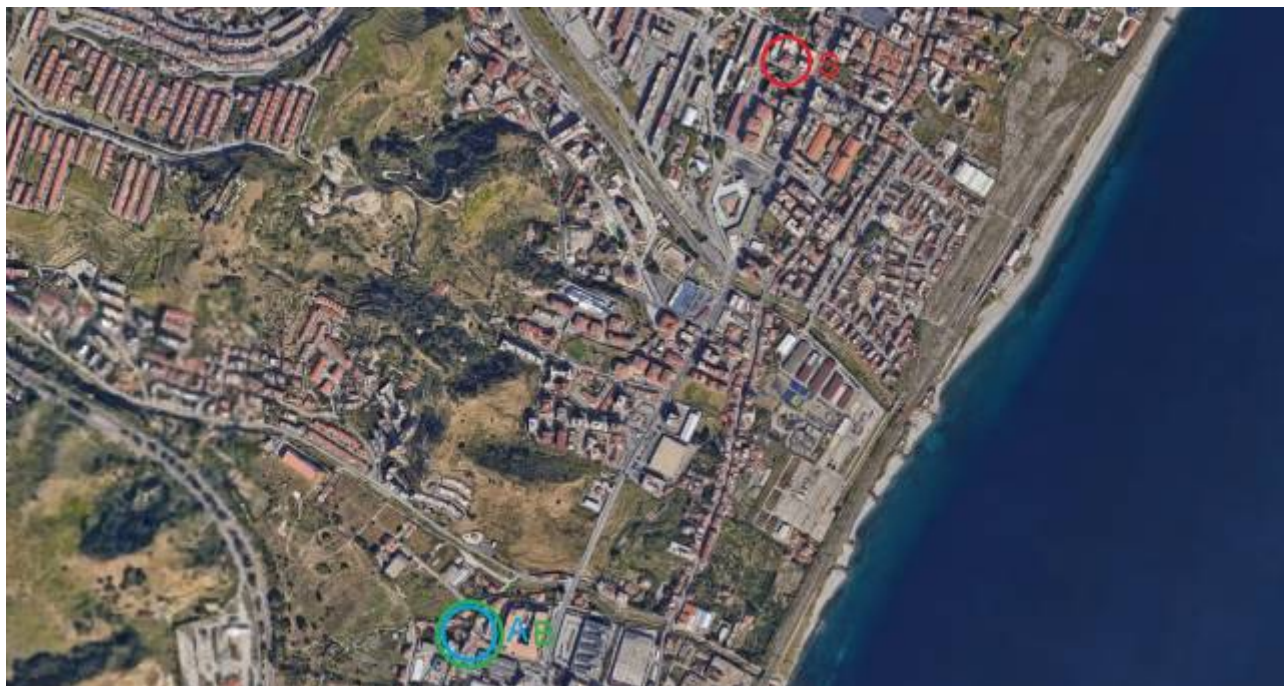
Tab. 4		Immobile da stimare (SUBJECT)				S
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare				
Comune	MESSINA	Locale deposito costituito un grande vano, tre ulteriori piccoli vani e due servizi				
Indirizzo	Via Contesse n. 1					
scala						
		Atto di provenienza				
Piano	interrato	atto di compravendita in notaio Claudio Ciappina del 30/06/2009 rep. 35901 racc. 5850 trascritto a Messina il 14/07/2009 ai nn. 24408/16576 ; atto di permuta del 08/03/2004 rep. 11097 racc. 3791 in notar Gaetano Parisi trascritto a Messina il 25/03/2004 ai nn. 11281/7994				
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data (momento della stima)	DAT	0 mesi	Anno di costruzione	ANN	2007	
Superficie principale	SUP	429,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2	
Superficie secondaria	SEC	0,00 mq				
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie			
Giardino	GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			
Cortile	COR	0,00 mq				
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq				
Stato di manutenzione esterno	STME	5				
Stato di manutenzione interno	STMI	3				

- COMPARABILI

A = Comparabile A – Messina – Contrada Roccamotore, località Pistunina, in catasto al foglio 152, part. 1011, sub.18, cat. C/2

B = Comparabile B – Messina – Contrada Roccamotore, località Pistunina, in catasto al foglio 152, part. 1011, sub.22, cat. C/2

S = Subject – Messina – Contrada Bisignano Via Contesse n. 1, in catasto al foglio 140, part. 1623, sub. 12 e 14, cat. C/2



Tab. 5	COMPARABILE				A
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare			
Comune	MESSINA	Locale deposito composto da un grande vano più altri due vani ed un servizio e annesso cortiletto di esclusiva pertinenza			
Indirizzo	Contrada Roccamotore, località Pistunina				
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 183 000,00	
Piano	seminterrato	atto di compravendita in Notar Marco Mondello del 05/06/2025 rep. n. 2696 racc. n. 2442 trascritto a Messina il 09/06/2025 ai nn. 15383/12004			
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative		
Data CONTRATTO	DAT	3 mesi	Anno di costruzione	ANN	1 975
Superficie principale	SUP	528,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2
Superficie secondaria	SEC	0,00 mq			
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie		
Giardino	GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Cortile	COR	115,00 mq			
superfici esterne non comunicanti	XXX	0,00 mq			
Stato di manutenzione esterno	STME	2			
Stato di manutenzione interno	STMI	1			

Tab. 6	COMPARABILE				B
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare			
Comune	MESSINA	Locale deposito composto da un grande vano, bagno e due piccole corti			
Indirizzo	Contrada Roccamotore, località				
scala		Atto di provenienza	Prezzo	€ 85 000,00	
Piano	Seminterrato	atto di compravendita in Notar Alessia Marsiglio del 13/05/2025 rep. n. 2880 racc. n. 2021 trascritto a Messina il 14/05/2025ai nn. 12849/10091			
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative		
Data contratto	DAT	4 mesi	Anno di costruzione	ANN	1 975
Superficie principale	SUP	241,00 mq	Localizzazione (1=centrale; 2= Periferica)	LOC	2
Superficie secondaria	SEC	0,00 mq			
Superficie verande	VER	0,00 mq	Tipologia di superficie		
Giardino	GRD	0,00 mq	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Cortile	COR	67,00 mq			
Terrazza	XXX	0,00 mq			
Stato di manutenzione esterno	STME	2			
Stato di manutenzione interno	STMI	1			

1. Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	183 000,00	85 000,00	da stimare
dati DAT (mesi)	3	4	0
superficie SUP (mq)	528,00	241,00	429,00
superficie accessori diretti SEC (mq)	0,00	0,00	0,00
accessori indiretti VER (mq)	0,00	0,00	0,00
aree scoperte COR (mq)	115,00	67,00	0,00
Post auto PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
altre superfici - Terrazza o area est non comunic xxx (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)*	-1	-1	-1
Stato manut est. STME (n)	2	2	5
Stato manut int. STMI (n)	1	1	3

- INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI



Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi)¹: 0,032

Superficie scoperta $\pi\text{COR} = p(\text{COR})/p(\text{SUP})$: 0,10

Livello di piano $\pi\text{LIV} = p(\text{LIV})/p(\text{PRZ})$: 0,025

Altre informazioni:

Costo di ristrutturazione esterna da livello 5 a livello 1²: € 7.920

Costo di ristrutturazione esterna da un livello all'altro: € 18.480

Calcolo del costo deprezzato

Servizi	
Costo (euro)	3500
anni (t)	17
durata (n)	30
Costo dep. (euro)	1516,666667

Imp. Elet.	
Costo (euro)	6000
anni (t)	17
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1920

- SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale comparabile A: 539,50 mq

Superficie commerciale comparabile B: 247,70 mq

Superficie commerciale Subject: 429,00 mq

- ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare rappresenta la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

¹ Fonte: Immobiliare.it

² fonte: : <http://architetti.cresme.it/admin/residenziale-rinnovo.aspx>



Il prezzo marginale di una caratteristica costituisce l'aggiustamento nel MCA.

Tab. 8	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
P _{sup}	$P_{SUP} = (PRZ / S_{com}) \times \sigma = (PRZ / (S_1 + \sum \pi_i \times S_i)) \times \sigma$	
	UNITA' A	UNITA' B
	339,20€/mq	343,16€/mq
	183000/539,50	85000/247,70
339,20€/mq si assume il minore dei prezzi medi		

Tab. 9	ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA	
P _{sup}	PDAT=PRZ X i semestrale/6mesi	
	UNITA' A	UNITA' B
	488,00€/mese 183000*0,032/12	226,67€/mese 85000*0,032/12

- ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELL'AREA SCOPERTA

$$P_{COR} = P_{SUP} \times \pi_{COR} = \text{€/mq } 339,20 \times 0,10 = \mathbf{33,92 \text{ €/mq}}$$



6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	183 000,00	85 000,00
DAT (euro)	-1 464,00	-906,67
SUP (euro)	-33 581,09	63 770,16
SEC (euro)	0,00	0,00
VER (euro)	0,00	0,00
COR (euro)	-3 900,83	-2 272,66
PAC (euro)	0,00	0,00
XXX (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	1 516,67	1 516,67
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	1 920,00	1 920,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	23 760,00	23 760,00
VET (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	36 960,00	36 960,00
PREZZI CORRETTI	208 210,74	209 747,50

Verifica divergenza:

$$((209.747,50 - 208.210,74) / 208.210,74) \times 100 = 0,74 \% < 5\% \text{ VERIFICA}$$

Valore del Subject = € 208.979,12

Tale valore deve essere incrementato del 10 % per tenere conto della maggiore altezza interna del subject rispetto agli immobili comparabili

Valore Subject = € 229.877,03³

- VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO CON MCA

V = € 229.877,03

VALORE DELLA QUOTA

Quota messa in vendita = 1/1

³ NOTA RAFFRONTO OMI

- consistenza deposito secondo istruzioni OMI = **429,00 mq**;
- Quotazione OMI depositi secondo semestre 2024, stato conservativo normale: **Min 400,00 €/mq – max 600,00 €/mq**
- Valore stimato: **535,84 €/mq**.



Valore della quota= 229.877,03 x 1/1 = **€ 229.877,03**

- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Spese di regolarizzazione urbanistica e catastali(par. 2.8)	- € 800,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 229.077,03
- Riduzione del valore del 10% 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:	- € 22.907,70
- Arrotondamento	- € 169,33
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 206.000

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Sulla base di quanto sin qui relazionato, si può concludere che il prezzo da porre a base d'asta del lotto 2 costituito da intera piena proprietà di un deposito sito in Messina (ME), contrada Bisignano, Via Contesse n. 1, piano interrato, censito in catasto fabbricati al **foglio 140, particella 1623, sub. 12 e 14**, tenuto conto delle correzioni dovute allo stato di occupazione, all'assenza di garanzie per vizi, alle spese per la regolarizzazione urbanistica, di regolarizzazione catastale e all'arrotondamento è stimato in:

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2 = € 206.000,00 (euro
duecentoseimila/00).**



**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 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;



CONCLUSIONI

A conclusione della presente relazione di stima si riassumono i valori di stima dei beni staggiti nell'esecuzione immobiliare in oggetto:

LOTTO 1: intera piena proprietà di abitazione civile sita in Messina (ME), contrada Bisignano Via Contesse n. 1, Condominio Faraone, piano terra censito in catasto fabbricati al Comune di Messina **foglio 140, particella 1623, sub. 19:**

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 = € 508.000,00 (euro cinquecentottomila/00).

LOTTO 2: intera piena proprietà di un deposito sito in Messina (ME), contrada Bisignano, Via Contesse n. 1, piano interrato, censito in catasto fabbricati al **foglio 140, particella 1623, sub. 12 e 14:**

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2 = € 206.000,00 (euro duecentoseimila /00).

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Messina 22/08/2025

Il tecnico esperto stimatore

Dott. Ing. Ranieri Velini

