



# TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 196/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
SIENA N.P.L. 2018 S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:  
DOTT. PAOLO PETROLO

CUSTODE:  
DOTT.SSA CLEMENZA CAPILLO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ARCH. ALESSIA PORCELLO**

CF:PRCLSS80E43F158E  
con studio in MESSINA (ME) V.le PRINCIPE UMBERTO 119 B  
telefono: 09047459  
email: alessia.arch@hotmail.it  
PEC: alessiaporcello@pec.it



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
196/2020

## LOTTO 1

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

**A** negozio a MESSINA VIA XXIV MAGGIO 4, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene oggetto di stima è ubicato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. più piano seminterrato facente parte del comparto II° dell'isolato n.291, realizzato nel 1924, con accesso al civico 4 della via XXIV Maggio, via centrale del Comune di Messina. E' identificato catastalmente al **foglio 222 part.IIa 105 sub 25** ed appartiene alla categoria catastale **C1** (negozi/botteghe). (**Allegato 2** - Visura catastale e **Allegato 3** - Documentazione Archivio di Stato)

L'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da due vani più servizi (bottega, retrobottega e W.C.) e ad esso sono collegati, tramite una scala interna, un piano cantinato ed un piano ammezzato. La bottega ha un'altezza interna di circa H= 3,60m, al netto del controsoffitto, nella stessa si rileva inoltre un'altezza di circa H=4,15 m, al netto del solaio (**Allegato 4** - Documentazione fotografica pag. e **Allegato 5** - Elaborato grafico, scala 1:100)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,15 m (al netto del solaio). Identificazione catastale:

- foglio 222 particella 105 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 36 mq, rendita 1.052,33 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIV MAGGIO N.4, piano: S1-T, intestato

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1924 ristrutturato nel 2006.

**A.1** cantina, composto da n.2 vani più punto acqua.

**A.2** sottotetto non abitabile.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>51,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>20,73 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 95.100,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 85.590,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/11/2023</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata a firma di NOTAIO DI PASQUALE VINCENZO ai  
, registrata il 03/03/2006 a TAORMINA ai nn. 87 Serie 1T, a favore di  
BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.,  
, derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

ISCRIZIONE IPOTEC (legato 7 - Visure ipotecarie)

ipoteca **legale** attiva, stipulata a firma di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA  
RISCOSSIONE SEDE MESSINA (ME) ai nn. 116013/2008 di repertorio, a favore di SERIT  
SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI MESSINA, contro

(legato 7 - Visure Ipotecarie)

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 08/10/2010 a firma di SERIT SICILIA SPA ai nn. 72721/2010 di  
repertorio, a favore di SERIT SICILIA SPA , contro derivante da  
RUOLO ESATTORIALE .

Importo ipoteca: 21.597,48.

Importo capitale: 10.953,74.

(CANCELLAZIONE TOTALE) (Allegato 7 - Visure Ipotecarie)

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/11/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO  
ai nn. N. REP. 2192 di repertorio vore



di SIENA NPL 2018 S.R.L. , contro  
PAGAMENTO MUTUO FONDIARIO.  
(Allegato 7 - Visure Ipotecarie)

derivante da MANCATO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

A seguito dei sopralluoghi eseguiti non è stata rilevata alcuna targa condominiale (5 comma, art.1129 c.c.) e dalle ulteriori ricerche effettuate dalla scrivente risulterebbe che l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato non costituito in condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE CAUSA MORTE (dal 26/04/2000 fino al 21/07/2003), con atto stipulato il 10/07/2000 a firma di NOTAIO UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 23/283 di repertorio

N.B. TRASCRIZIONE DEL  
CONTARTESE PASQUALE REPERTORIO  
MORTE- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- PUBBLICO UFFICIALE:  
- ATTO PER CAUSA DI

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di Nulla-Osta N. **15286**, intestata a ING. COSTA E C., per lavori di COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO A TRE PIANI SUL COMPARTO 2° DELL'ISOLATO 291, presentata il 10/10/1924 con il n. 7220 di protocollo, rilasciata il 10/12/1924 con il n. 15286 di protocollo, agibilità del 17/09/1925 con il n. 6762 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n.686/2002, l'immobile ricade in zona A2: URBANE DI INTERESSE AMBIENTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.33 Norme tecniche di attuazione: "Comprendono il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale. Sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazioni della destinazione d'uso previa autorizzazione o concessione edilizia. Nei lotti liberi è ammessa, previo rilascio di concessione edilizia corredata da favorevole parere della Soprintendenza BB. CC. AA., la nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria -  $if = mc/mq$  5,00 Altezza massima e numero di piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 14,50; con 4 piani fuori terra.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di vano con punto acqua nel piano cantinato (normativa di riferimento: D.P.R.380/2001- (Testo Unico dell'Edilizia))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di C.I.L.A. IN SANATORIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: presentazione Comunicazione Inizio lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria

Questa situazione è riferita solamente a cantina ubicata al piano seminterrato.

Si fa presente che l'altezza del retrobottega e del w.c. (H= 2,10 m) rilevata al netto del soppalco, non è conforme alle vigenti norme igienico-sanitarie del Comune di Messina.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità tra stato di fatto e pianta catastale: - realizzazione di un vano nel piano cantinato; - errata rappresentazione grafica della planimetria (normativa di riferimento: Art.19 D.L.78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione DOCFA per variazione planimetria catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Redazione DOCFA ad avvenuta presentazione della C.I.L.A. in sanatoria.

Si fa presente che a seguito del sopralluogo eseguito dalla scrivente si rileva un'errata rappresentazione grafica della pianta catastale dell'immobile in oggetto e la presenza di un vano con punto acqua nello stato di fatto del piano cantinato non rappresentato. Negli oneri di regolarizzazione sono esclusi diritti e tariffe.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un piccolo vano con punto acqua (lavabo) nella cantina ubicata al piano seminterrato (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 (Testo Unico



dell'Edilizia))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI C.I.L.A. IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- € 1.000,00 (sanzione amministrativa) + € 1.000,00 (esclusi oneri fiscali) per le spese di progettazione e presentazione pratica: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: presentazione Comunicazione inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria

Questa situazione è riferita solamente a cantina posta al piano seminterrato.

Negli oneri di regolarizzazione sono esclusi i diritti di segreteria e/o di istruttoria richiesti dal Comune di Messina

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: D.L. 31 MAGGIO 2010 N.78 convertito con modificazioni in L. 30 Luglio 2010 n.122)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MESSINA VIA XXIV MAGGIO 4

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a MESSINA VIA XXIV MAGGIO 4, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene oggetto di stima è ubicato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. più piano seminterrato facente parte del comparto II° dell'isolato n.291, realizzato nel 1924, con accesso al civico 4 della via XXIV Maggio, via centrale del Comune di Messina. E' identificato catastalmente al **foglio 222 part.lla 105 sub 25** ed appartiene alla categoria catastale **C1** (negozi/botteghe). (**Allegato 2** - Visura catastale e **Allegato 3** - Documentazione Archivio di Stato)

L'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da due vani più servizi (bottega, retrobottega e W.C.) e ad esso sono collegati, tramite una scala interna, un piano cantinato ed un piano ammezzato. La bottega ha un'altezza interna di circa H= 3,60m, al netto del controsoffitto, nella stessa si rileva inoltre un'altezza di circa H=4,15 m, al netto del solaio (**Allegato 4** - Documentazione fotografica pag. e **Allegato 5** - Elaborato grafico, scala 1:100)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,15 m (al netto del solaio). Identificazione catastale:

- foglio 222 particella 105 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 36 mq, rendita 1.052,33 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIV MAGGIO N.4, piano: S1-T, intestato

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1924 ristrutturato nel 2006.

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 (i più importanti centri limitrofi sono PIAZZA DEL DUOMO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: BASILICA CATTEDRALE DI S. MARIA ASSUNTA (DUOMO) .



## SERVIZI

farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

autobus distante 210 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 900 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 900 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,1 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è ubicato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra più scantinato, facente parte del comparto II° dell'isolato 291, realizzato nel 1924 dal **Ministero dei Lavori Pubblici** con autorizzazione rilasciata in data **14/12/1924** con **prot. n.15286**; all'epoca il progetto riguardava un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, più piano cantinato, caratterizzato da una struttura portante in cemento armato; oggi si rileva la presenza di un ulteriore piano in sopraelevazione realizzato verosimilmente in epoca successiva. (**Allegato 3** - Documentazione)



Il bene oggetto di valutazione ha destinazione d'uso commerciale e l'accesso avviene dal civico 4 della via XXIV Maggio, via centrale del tessuto urbano del Comune di Messina avente carattere perlopiù commerciale/residenziale. (**Allegato 4** - Documentazione fotografica, pag.1)

Dai sopralluoghi eseguiti dalla scrivente C.T.U. in data **23/02/2023** e **02/03/2023**, avvenuti dopo i tre precedenti tentativi con esito negativo (**Allegato 1** - Verbali di sopralluogo), si è rilevato che la bottega è composta da un vano principale avente una superficie utile pari a circa  $S= 16,65$  mq con altezza interna, misurata al netto del sottotetto, pari a circa  $H= 3,60$  m ed un vano secondario (retobottega) avente superficie utile di circa  $S= 14,88$  mq ed altezza interna pari a circa  $H= 2,10$  m all'interno del quale è presente un w.c. avente superficie pari a circa  $S= 2,94$  mq. Sia il retrobottege che il w.c. presentano delle aperture, rispettivamente una porta-finestra ed una finestra che prospettano entrambe sul cortile interno del fabbricato. I due vani risultano comunicanti. (**Allegato 2** - Visure e planimetrie catastali, **Allegato 4** - Documentazione Fotografica pagg. 1 e 2 e **Allegato 5** - Elaborato grafico, scala 1:100)

All'interno del suddetto negozio si rilevano inoltre due scale: una realizzata in legno, l'altra in elementi prefabbricati che conducono rispettivamente al piano ammezzato e alla cantina ubicata al piano seminterrato. (**Allegato 3** - Documentazione, **Allegato 4** - Documentazione fotografica pag. 3 e **Allegato 5** - Elaborati grafici, scala 1:100)

Il piano ammezzato presenta un solaio realizzato in legno con tavoloni di recupero, la cui fattura risale presumibilmente all'epoca di realizzazione del fabbricato, e due aperture che prospettano anch'esse sul cortile interno; ha una superficie utile pari a circa  $S= 15,06$  mq e un'altezza interna (al netto del solaio) pari a circa  $H= 2,00$ m. (**Allegato 3** - Documentazione Archivio di Stato, **Allegato 4** - Documentazione fotografica, pag.3 e **Allegato 5** - Elaborato grafico, scala 1:100)

Si fa presente che l'altezza rilevata all'interno del retrobottega e del w.c. ( $H= 2,10$  m circa), misurata al netto del soppalco non soddisfa i requisiti igienico-sanitari previsti dalla vigente normativa fermo restando che la realizzazione del suddetto piano ammezzato risale verosimilmente all'epoca di costruzione del fabbricato (ante 1942). (**Allegato 3** - Documentazione Archivio di Stato)

Il piano cantinato ha un'altezza interna (al netto del solaio) pari a circa 2,90 m ed è composto da due vani comunicanti fra loro aventi una superficie utile complessiva pari a circa  $S= 29,32$  mq e da un piccolo vano, realizzato con pareti in cartongesso, all'interno del quale è ubicato un lavabo, avente superficie utile pari a circa  $S= 2,96$  mq; si rilevano inoltre due aperture di cui: una che consente l'affaccio sul cortile interno del fabbricato (fronte Est) ed una che prospetta sull'intercapedine realizzata sul fronte Ovest del fabbricato, ubicata al di sotto del marciapiede della via XXIV Maggio, sul quale (marciapiede) si rileva la botola d'accesso alla stessa. (**Allegato 3** - Documentazione, **Allegato 4** - Documentazione fotografica, pag.4 e **Allegato 5** - Elaborato grafico, scala 1:100)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata ristrutturata verosimilmente nell'anno 2006, attualmente risulta vuota, a meno di qualche mobilio in stato di abbandono, ed è in buone condizioni; sia il vano principale (bottega) che il retrobottega presentano la pavimentazione in cotto e le pareti tinteggiate; il vano w.c., anch'esso pavimentato, è munito di vaso e lavabo e le pareti sono rivestite. Il soffitto del vano principale (bottega) è munito di sottotetto con faretti da incasso. Sono presenti sia l'impianto elettrico che quello idrico, ma risultano non attivi. (**Allegato 4** - Documentazione fotografica, pagg.1-2)

Il piano cantinato presenta uguale pavimentazione in cotto e le pareti sono tinteggiate; si rileva la presenza di un vano, privo di porta, dove si trova collocato un lavabo; è presumibile ritenere che quest'ultimo (vano punto acqua) sia stato realizzato in assenza di titolo abilitativo in quanto non presente nella documentazione reperita dalla scrivente vale a dire: nella pianta di progetto approvata e nella planimetria catastale. (**Allegato 2** - planimetria catastale, **Allegato 3** - Documentazione Archivio di Stato, **Allegato 4** - Documentazione fotografica, pag. 4 e **Allegato 5** - Elaborato grafico, scala 1:100)

Si fa presente inoltre che all'interno del suddetto piano (cantinato) sono presenti vari fenomeni di degrado, localizzati principalmente sulle pareti e sul soffitto, causati verosimilmente da fenomeni di umidità di varia natura. (**Allegato 4** - Documentazione fotografica, pag.4)





Di seguito è riportata la valutazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione.

Questa è data dalla somma della superficie principale del negozio, che è pari a S=51,00 mq (valutata al lordo dei muri perimetrali e considerando al 50% quelli in comune); a questa è stata sommata la superficie commerciale della cantina (superficie accessoria collegata ai vani principali) che è pari a S= 51,00 mq (valutata al 35%) e la superficie commerciale del soppalco non abitabile (valutata al 15%).



CLASSE ENERGETICA:



[126,90 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20231115-083048-72573 registrata in data 15/11/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

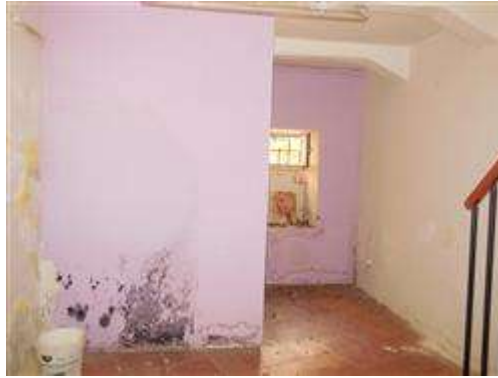
descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Negoziò	51,00	x	100 %	=	51,00
<b>Totale:</b>	<b>51,00</b>				<b>51,00</b>

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da n.2 vani più punto acqua.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	50,18	x	35 %	=	17,56
<b>Totale:</b>	<b>50,18</b>				<b>17,56</b>





**sottotetto non abitabile.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soppalco non abitabile	21,10	x	15 %	=	3,17
<b>Totale:</b>	<b>21,10</b>				<b>3,17</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2023

Fonte di informazione: ATHENA Immobiliare

Descrizione: Locale commerciale (3 vani, 1 bagno)

Indirizzo: Via Loggia dei Mercanti

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 914,63 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/10/2023  
Fonte di informazione: CORTINA IMMOBILIARE  
Descrizione: Locale commerciale (1 vano, 1 bagno)  
Indirizzo: VIA DEGLI AMICI  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 21/02/2020  
Fonte di informazione: ROTONDO S.R.L.  
Descrizione: Locale commerciale (1 vano, 1 bagno)  
Indirizzo: VIA NATOLI GIUSEPPE  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/02/2023  
Fonte di informazione: ROTONDO S.R.L.  
Descrizione: Locale commerciale (2 vani, 1 bagno)  
Indirizzo: VIA XXIV MAGGIO  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/11/2023  
Fonte di informazione: MEDIOCASA  
Descrizione: Locale commerciale (2 vani, 1 bagno)  
Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI  
Superfici principali e secondarie: 35  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 62.000,00 pari a 1.771,43 Euro/mq

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2023  
Fonte di informazione: TEMPOCASA



Descrizione: Locale commerciale (tre vani, 1 bagno)

Indirizzo: VIA XXIV MAGGIO

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 1.816,67 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona centrale del Comune di Messina; allo stesso si accede dalla via XXIV Maggio, una via a carattere mista residenziale/commerciale dove si rileva la presenza di numerose attività commerciali. Il bene pignorato è posto al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, realizzato nel 1924 facente parte del corpo II° dell'isolato 291 ubicato al civico 4 della suddetta via.

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è facilmente raggiungibile attraverso le linee di collegamento autostradale, ferroviario, tram e autobus di linea.

L'unità immobiliare è munita di un piano cantinato ed un soppalco collegati internamente da una scala ed appartiene alla classe catastale **C/1 - Negozi/Botteghe**.

In considerazione di quanto sopra detto e tenendo conto della destinazione d'uso catastale e delle caratteristiche intrinseche del bene, per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile sono stati adoperati due metodi di valutazione: *Il metodo Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio e il metodo Reddittuale: Capitalizzazione diretta.*

#### **METODO COMPARATIVO: MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO**

Con tale metodo è stato determinato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare facendo riferimento ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari indicate dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate relativamente al **primo semestre 2023** per immobili ricadenti nella stessa zona (B1 - Centrale) con destinazione commerciale, in stato conservativo normale:

*Quotazioni Immobiliari OMI - Destinazione Commerciale (B1 - centrale)*

**Valore minimo= 1.250 €/mq**

**Valore massimo= 1.850€/mq**

e alle quotazioni di vendita pubblicate dal Borsino Immobiliare riferite all'anno **2023** ad immobili aventi destinazione commerciale ricadenti in zona centrale:

*Quotazioni Borsino Immobiliare - Destinazione Commerciale (zona centro)*

**Valore minimo= 1.057 €/mq**

**Valore massimo= 1.748 €/mq**

è stato dunque preso in considerazione il valore medio delle quotazioni immobiliari indicate dall'OMI:

**valore medio= 1.550 €/mq**

e quello relativo ai dati pubblicati dal Borsino immobiliare:

**valore medio= 1.403 €/mq**

pertanto come parametro di stima si assume il valore ottenuto dalla media aritmetica dei due valori di riferimento che è pari a: **1.470 €/mq**,

quindi si avrà che:

**Valore di mercato= Superficie commerciale x quotazioni al mq = 71,73 mq x 1.470 €/mq= 105.443,1 €**

#### **METODO REDDITUALE: CAPITALIZZAZIONE DIRETTA**

Tale metodo di valutazione pone in relazione diretta il valore dell'immobile e il reddito che lo stesso produce, derivante dalla locazione.

Considerato che il reddito locativo è un reddito lordo e dallo stesso devono essere detratte tutte le spese che gravano sul bene e che risultano a carico delle proprietà, al fine di calcolare il reddito annuo netto prodotto presumibilmente dal bene oggetto di stima, sono state calcolate le voci di spesa



gravanti sulla proprietà, di seguito elencate, avendo considerato un valore medio per ognuna di esse ad esclusione delle spese d'imposte che sono riferite al Comune di appartenenza dello stesso immobile.

- spese di manutenzione straordinaria= 6%
- spese di reintegrazione= 0,5%
- spese d'improduttività= 2%
- spese assicurative= 0,7%
- spese per servizi= 0,3%
- spese imposte= 11%
- altre imposte= 0.5%

**Totale= 21%**

E' stato dunque ipotizzato un valore di locazione pari a **12,50 €/mq** riferito alla **Superficie Utile Lorda** (SUL) dell'Immobile, prendendo in considerazione sia i dati ufficiali pubblicati dall'OMI per il primo semestre 2023 in relazione alla zona di ricadenza (centro) e alla destinazione d'uso (commerciale), che quelli del Borsino Immobiliare, è stato inoltre tenuto conto dell'andamento del mercato Immobiliare relativamente agli affitti richiesti nell'anno 2023 (Gennaio-Ottobre) per beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari (ubicazione, superficie, livello di piano, etc. etc.) ricadenti nella medesima zona del Comune di Messina (centro).

Per cui la rendita mensile (lorda) presunta è pari a:

€/mq 12,50 x 53,11 mq= 663,87 €/mese

da cui si ottiene una rendita annua lorda pari a :

€ 663,87 x 12 mesi= 7.966,44 €

calcolando che le spese di gestione incidono circa il 21% sulla rendita annuale, si ha:

7.966,44 € x 21% = 1.672,86 €

detraendole dalla rendita annuale lorda si avrà la rendita annuale netta pari a :

€ 7.966,44 - €1.672,86 = 6.293,58 €

considerando un tasso di capitalizzazione medio riferito a beni similari pari al 7%, si avrà:

**Vimm.= Vred./r= € 6.293,58 / 7x100= 89.908,28 €**

### **RIEPILOGO**

Sommando i valori ottenuti dalle due valutazioni si avrà che:

- *stima con metodo comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio: €105.443,1*
- *stima con metodo reddituale: capitalizzazione diretta: € 89.908,28*

la cui somma sarà: € 195.351,38

***Il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile, ottenuto dalla media aritmetica della somma data dai due metodi di stima (€ 195.351,38/2), in un normale stato di conservazione e manutenzione, è pari a € 97.675,69, che si arrotonda in cifra tonda a € 97.600***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>97.600,00</b>
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 97.600,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 97.600,00</b>



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, la scrivente si è avvalsa di due metodi: "*Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*" e "*Reddituale: Capitalizzazione diretta*".

Con il metodo "*sintetico comparativo*" è stato determinato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare tramite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo riguardanti le caratteristiche interinseche ed estrinseche della stessa, osservando il mercato immobiliare delle compravendite di beni con caratteristiche analoghe al cespite in esame e assumendo come parametro medio quello derivante dai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2023 e dal Borsino Immobiliare, considerando come criterio di misurazione la *Superficie Esterna Lorda* (SEL).

Con il metodo "*reddituale*" il valore dell'immobile deriva dal reddito annuo che lo stesso produce qualora venisse locato. È stato dunque assunto come presunto valore di locazione (€/mq per mese) il parametro derivante da una media di valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (anno 2023 - primo semestre), dal Borsino Immobiliare (anno 2023) e dall'osservazione del mercato immobiliare del Comune di Messina (Gennaio - Ottobre 2023) riferiti a immobili con identica destinazione d'uso (commerciale) e stessa ubicazione (zona centrale); il criterio di misurazione adoperato è la *Superficie Utile* (SU). Al valore ottenuto (presunto reddito annuo lordo) è stato poi detratto il **21%** di spese di gestione annue dell'immobile a carico del soggetto proprietario ed è stato applicato un tasso di capitalizzazione pari al **7%**.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, agenzie: TECNOCASA, ROTONDO S.R.L., CORTINA IMMOBILIARE, ATHENA IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

### 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	51,00	20,73	97.600,00	97.600,00
				<b>97.600,00 €</b>	<b>97.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.100,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



---

Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 9.510,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 85.590,00</b>

data 20/11/2023

il tecnico incaricato  
ARCH. ALESSIA PORCELLO

