



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

378/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 1 SECURITISATION s.r.l.

DEBITORE:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:
DOTT. GIUSEPPE MINUTOLI

CUSTODE:
AVV. SALVATORE SANTONOCITO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO CANCELLIERI

CF:CNCFC55H19F158G
con studio in MESSINA (ME) SALITA SPERONE, 9 - Villaggio S. AGATA
telefono: 3401456152
email: francescocancellieri@archme.it
PEC: francesco.cancellieri2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 378/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozi a Messina, in via Rotonda n.° 5 - 7, villaggio Tremestieri, della superficie commerciale di mq. **145,90** circa, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà XXXXXXXXX.

Ampio locale commerciale di mq. 145,90 circa, sito nel villaggio Tremestieri, via Rotonda n.° civ. 5 – 7, composto da un grande ambiente destinato alla vendita, un vano retrobottega ed un servizio igienico dotato di antibagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di mt. 3,80.

Identificazione catastale:

- foglio 160, particella 721, sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 111,00 mq, rendita 1.616,61 Euro, indirizzo catastale: Via Consolare s.n., piano terra., intestato ad XXXXXXXXXX.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui: 4 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato.

Il corpo di fabbrica è stato costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.270,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 170.300,00
Data della valutazione:	04/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato da xxxxxxxxx, con contratti di affitto tipo 6+6, stipulato il 30/03/2009 e registrato il 20/04/2009 a Messina, ai nn. 1920 serie 5 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di €. 22.800,00 (vedi allegato "I.H").

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** stipulata il 24/06/2011, a firma del Notaio Giuseppe Bruni, ai nn. 95114/25554 di repertorio, iscritta il 29/06/2011 a Messina, ai nn. 20970/3219, a favore di Unicredit s.p.a., contro xxxxxxxx, derivante da Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 175000.

Importo capitale: 350000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento registrato il 13/11/2017 a Messina, ai nn. 3685, trascritto il 19/12/2017 a Messina, ai nn. 30175/23237, a favore di FINO 1 SECURITISATION s.r.l., contro xxxxxxxx, derivante da Corte d'Appello di Messina

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXXXX

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/1998), con atto stipulato il 04/12/1998 a firma del Notaio xxxxxxxx, ai nn. 65297 di repertorio, trascritto il 10/12/1998 a Messina, ai nn. 27246/23152.

Il corpo di fabbrica nel quale ricade l'immobile acquistato dal signor xxxxxxxx, oggi individuato in catasto dalla particella n.721, sub 14, del foglio di mappa 160, è stato realizzato su terreno contraddistinto dalle originarie particelle n.226 e 658 dello stesso foglio di mappa.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXX

per la quota di 1000/1000, in forza di Sentenza della Corte d'Appello di Catania (fino al 04/12/1998), con atto stipulato il 16/03/1989 a firma di Sentenza della Corte d'Appello di Catania, ai nn. 279/89 di repertorio, trascritta il 17/10/1989 a Catania, ai nn. 27072/22699.

Il titolo è riferito solamente alla porzione di terreno contraddistinta dalla originaria particella n.226, sulla quale è stato edificato il corpo di fabbrica oggi identificato dalla particella 721.

xxxxxxx per la quota di 1000/1000, in forza dell'Atto di compravendita (fino al 04/09/98), stipulato il 27/12/1972 dal Notaio xxxxx, trascritto il 19/01/1973, ai nn. 2517/2395.

Il titolo è riferito solamente alla porzione di terreno contraddistinta dalla originaria particella n.658, sulla quale è stato edificato il corpo di fabbrica oggi identificato dalla particella 721.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1000/1000, in forza di Dichiarazione di successione originaria (dal 04/09/1998 fino al 04/12/1998), registrata il 04/09/1998 a Messina ai nn. 23/2135, trascritta il 03/05/2005 a Messina ai nn. 10289/8625 e successiva dichiarazione di successione, in rettifica dell'originaria, registrata a Messina il 04/09/1998, al n.2135/23 e trascritta il 03/10/2007 ai numeri 39544/22828.

Il titolo è riferito solamente alla porzione di terreno contraddistinta dalla originaria particella n.658, sulla quale è stato edificato il corpo di fabbrica oggi identificato dalla particella 721.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **C.E. n. 14441/98 del 07/10/1998** (fascicolo 2602/7), intestata ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed ing. Barbaro Antonino, per i lavori di "costruzione di un fabbricato a due corpi "A" e "B", ad uso commerciale, direzionale e residenziale, sito in via Consolare Valeria (via Rotonda) Tremestieri."

Concessione edilizia integrativa **C. E. n. 14521/14441/bis, del 26/01/1999**, inerente un progetto di variante.

Concessione edilizia integrativa **C.E. n. 63/2003 del 19/02/2003**, inerente un progetto di seconda variante che ha riportato il parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 21/11/2001.

Perizia giurata ai sensi dell'art 2 della L.R. 17/94, inerente un progetto di variante con parziale cambio di destinazione d'uso, presentato in data **05/08/2004, prot. 1/3948**, che ha avuto il parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 23/03/2005.

Perizia giurata ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94 redatta dall'ing. Giorgio Serraino in data 13/09/2006, attestante la conformità del fabbricato alle norme: sismiche; igienico-sanitarie; impiantistiche; e sulle barriere architettoniche (vedi allegato "1.F").

Attestato per certificazione di abitabilità/agibilità, ai fini urbanistici ed igienico - sanitari, formatosi per silenzio assenso ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L.R. 17/94, rilasciato dal Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina in data 11/10/2017, protocollo n. 250687 (allegato "1.G")

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel piano regolatore generale vigente in forza della delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003, l'immobile ricade in zona Territoriale omogenea "**B4d**".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le zone "**B4**" comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità ed epoca di costruzione notevolmente differenziate. Esse sono suddivise in cinque sottozone : B4a ; B4b; B4c; B4d; B4e.

Le zone "**B4d**" sono localizzate prevalentemente in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea. In esse 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.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = mc/mq$ 3,00; - Altezza massima e numero

massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 11,00 con 3 piani fuori terra; - Distanza dalle costruzioni e dai confini: vale quanto prescritto all'articolo 3 delle presenti norme.

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 presenti norme. Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale. L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per la conformità edilizia si rimanda alla perizia giurata allegato "1.F" .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla lettura grafica dell'elaborato planimetrico catastale (vedi allegato "1.B"), sono state riscontrate lievi difformità dimensionali in lunghezza ed in larghezza rispetto allo stato reale dei luoghi (vedi elaborato grafico di rilievo allegato "1.D"). Tuttavia, la consistenza della superficie catastale del bene è rimasta pressoché inalterata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura "DOCFA" per l'aggiornamento catastale della planimetria.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Procedura "DOCFA" per l'aggiornamento catastale della planimetria : **€.400,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio del Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici del Comune di Messina, è stato possibile accertare la **conformità del bene oggetto di stima** (vedi stralcio dell'elaborato grafico di progetto allegato "1.E")

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Vedi certificazione ipocatastale sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Antonio Trotta

BENI IN MESSINA VIA ROTONDA, VILLAGGIO TREMESTIERI, N.° 5 - 7

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozio a Messina, in via Rotonda n.° 5 - 7, villaggio Tremestieri, della superficie commerciale di mq. **145,90** circa, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Ampio locale commerciale di mq. 145,90 circa, sito nel villaggio Tremestieri, via Rotonda n.° civ. 5 - 7, composto da un grande ambiente destinato alla vendita, un vano retrobottega ed un servizio igienico

dotato di antibagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di mt. 3,80.

Identificazione catastale:

- foglio 160, particella 721, sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 111,00 mq, rendita 1.616,61 Euro, indirizzo catastale: Via Consolare s.n., piano terra., intestato ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui: 4 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato.

Il corpo di fabbrica è stato costruito nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica, in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale .

I più importanti centri limitrofi sono: Reggio Calabria, Taormina e Milazzo.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le attrazioni storiche presenti sono: Museo, Chiese e reperti archeologici; mentre, le attrazioni paesaggistiche sono: Area dello Stretto, Capo Peloro, Monti Peloritani.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
campo da calcio	nella media	
cinema	nella media	
centro commerciale	al di sopra della media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
municipio	nella media	
ospedale	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
stadio	nella media	
supermercato	nella media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 km. circa	nella media	
autobus distante metri 700 circa	al di sotto della media	
autostrada distante 1,0 km circa	nella media	
ferrovia distante 2,5 km circa	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (descrizione della zona):

L'unità immobiliare in perizia, ricade nell'area periferica sud del Comune di Messina e più precisamente nel villaggio Tremestieri, frazione costiera della I ^ Circostrizione, posta a circa 8 km a Sud del centro cittadino.

Trattasi di un'area a forte sviluppo commerciale, artigianale ed industriale (grazie anche all'entrata in esercizio dell'omonimo "approdo marittimo" che consente il traghettamento dei mezzi pesanti da e per la Calabria), caratterizzata da una buona accessibilità e da un intenso traffico veicolare dovuto alla presenza di numerose infrastrutture, quali ad esempio: gli svincoli autostradali di "Messina San Filippo" e "Messina Tremestieri" e la strada statale S.S. 114.

Dette infrastrutture, costituiscono assi viari importanti della periferia sud della città, in quanto consentono il collegamento sia con il centro Città, sia con le aree periferiche limitrofe (villaggi costieri e collinari).

La zona in cui ricade il bene oggetto di stima, classificata dal P.R.G. vigente Zona Territoriale Omogenea "B4d", sebbene ricada in seno all'area sopra descritta, non presenta le stesse caratteristiche qualitative sia per quanto attiene l'accessibilità sia sotto il profilo della commercializzazione.

Infatti, suddetta zona, pur trovandosi a breve distanza in linea d'aria dalle sopracitate infrastrutture (strada statale S.S. 114 e svincolo autostradale "Tremestieri"), vive di fatto "emarginata" dal contesto dell'area, sia perché sottomessa come posizione altimetrica sia perché non viene servita da tale viabilità. Tanto è vero, che la zona è raggiungibile attraverso la via Rotonda che costituisce il naturale prolungamento della via Consolare Valeria (via Marco Polo). Trattasi di una strada di modeste dimensioni in larghezza, a doppio senso di circolazione, dove il traffico veicolare viene spesso ostacolato dalla carenza di parcheggi.

La zona in cui si trova ubicato il bene da stimare, risulta essere dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di servizi pubblici di vario genere. La destinazione prevalente è quella residenziale, anche se non mancano i servizi di carattere privato di vario genere.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (descrizione del bene):

L'immobile oggetto di stima, ricade in un corpo di fabbrica per civile abitazione a quattro elevazioni f.t. oltre cantinato e sottotetto, realizzato in cemento armato (con travi e pilastri collegati al piede da travi rovesce di fondazione e solai del tipo misto in latero - cemento) e caratterizzato da una tipologia edilizia in linea.

Esso, si trova nell'insieme in discrete condizioni di manutenzione (vedi foto n.° 1, 2, 3 e 4).

Il bene in esame è ubicato al piano terra ed ha accesso diretto dalla via Rotonda attraverso un ampio marciapiede, sul quale prospetta con due ampie aperture (vedi elaborato grafico di rilievo allegato "1.D" e foto n.° 3 e 4).

Confina: a nord-est, con terreno libero altra ditta; a nord-ovest, con vano scala condominiale e con unità immobiliare di proprietà altra ditta; a sud-est, con unità immobiliare altra ditta; a sud-ovest, con la via Rotonda, dalla quale si ha l'accesso.

Come si può evincere dall'elaborato grafico di rilievo (allegato "1.D") e dalla documentazione fotografica, l'immobile è composto: da un ampio locale destinato alla vendita di materiale di ricambio per autoveicoli; da un ambiente retrobottega; e da un servizio igienico dotato di antibagno (vedi foto da n.° 5 a n.° 17).

Il locale retrobottega ed il servizio igienico risultavano essere illuminati ed areati mediante finestre lucifere del tipo "wasistass" munite di grate (vedi foto n.° 13).

Le pareti interne degli ambienti risultavano essere intonacate e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile; le pareti del bagno e dell'antibagno erano inoltre rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa mt. 2,00.

La pavimentazione degli ambienti, fatta eccezione per quella del servizio igienico e dell'antibagno costituita da piastrelle in ceramica, è stata realizzata a "tappeto" con mattonelle in monocottura.

Gli infissi esterni erano in alluminio anodizzato; quelli prospicienti la via Rotonda, erano dotati di serrande di protezione in ferro. Gli infissi interni erano in legno del tipo tamburato.

L'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia; mentre, l'impianto elettrico è stato realizzato a vista con canaline e cassette di derivazione in PVC.

L'unità immobiliare risultava essere priva di impianto di riscaldamento.

Al momento del sopralluogo, le condizioni di manutenzione del bene in perizia si potevano definire nell'insieme discrete.

Attraverso le misurazioni effettuate mediante lettura dell'elaborato grafico di rilievo (vedi allegato "1.D"), è stato possibile computare le seguenti superfici lorde:

- bottega (vendita) = mq. 112,50
- retro bottega = mq. 24,20
- servizio igienico e antibagno = mq. 9,20
- superficie commerciale = **mq. 145,90**

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

solai: misti in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in monocottura/ceramica

nella media 

rivestimento interno: locale w.c. ed anti w.c. con piastrelle in ceramica

nella media 

infissi esterni: realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: ad anta battente, realizzati in legno tamburato;

nella media 

protezioni infissi esterni: serrande avvolgibili realizzate in metallo

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: a vista, con canaline e cassette di derivazione in p.v.c.. Conformità: Non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto.

nella media 

idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale. Conformità: Non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto.

nella media 

fognatura: con recapito al collettore o rete comunale. Conformità: Non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto.

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[107,82 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	145,90	x	100 %	=	145,90
Totale:	145,90				145,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2019

Fonte di informazione: TROVACASA.net - Pubblicato da DAGI Messina (inserzione su web)

Descrizione: Pressi caserma militare Contesse, locale commerciale composto da un unico vano di mq 60 con bagno e zona laboratorio, ottimo stato

Indirizzo: Via Marco Polo, 107

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2019

Fonte di informazione: BARCA IMMOBILIARE - Affiliato Grimaldi (inserzione su web)

Descrizione: Via Marco Polo Contesse, vicino Chiesa , ampia bottega ad una luce con bagno ed antibagno. Buone condizioni.

Indirizzo: Via MARCO POLO, 288

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 72.000,00 pari a 1.440,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2019

Fonte di informazione: GRIMALDI - Messina Sud (inserzione su web)

Descrizione: Negozio con una luce su strada composto da due vani , servizi e spazio retrostante

Indirizzo: Mili Marina, Via Nazionale n. 470.

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2019

Fonte di informazione: ROTONDO Srl - Messina (inserzione sul web)

Descrizione: Immobile Commerciale metri quadrati 110, quattro serrande, esposizione angolare tra Via Adolfo Celi (ss114) e via Minissale.

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (06/11/2019)

Domanda: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativo alla zona Semicentrale/Policlinico - Pistunina - Tremestieri – Provinciale, Microzona Catastale n. 12,

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore venale del bene è stato utilizzato il criterio di stima **sintetico comparativo o per confronto diretto**, che consiste nel raffrontare all'immobile in esame altri beni di cui si conosca il prezzo e che possiedano caratteristiche tali da poter esser definiti "analoghi". Con ciò intendendosi immobili aventi approssimativamente le stesse caratteristiche estrinseche (accessibilità da strade pubbliche, disponibilità di parcheggi); intrinseche (vetustà, luminosità, orientamento, dotazione di aree esterne di pertinenza); tecnologiche (finiture, impianti, ecc).

A tal fine, lo scrivente, dopo aver effettuato un'ampia ricerca di mercato presso operatori del settore immobiliare, allo scopo di individuare i prezzi praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle del bene da stimare, tenuto conto inoltre che :

1. il mercato immobiliare della zona omogenea in cui ricade il bene da stimare fa registrare una scarsa "**offerta**";
2. per i motivi di cui al punto 1., si è reso necessario assumere come elementi di confronto per la comparazione, immobili ubicati ad una distanza di circa due chilometri rispetto al bene oggetto di stima;
3. gli unici immobili di cui è stata pubblicizzata la vendita e che potrebbero essere assunti come elementi di confronto per la comparazione, ricadono all'interno del "Centro Commerciale Tremestieri", simbolo principale dell'area commerciale, al cui interno si trovano circa 70 negozi;
4. detti negozi, pur trovandosi a breve distanza in linea d'aria dal bene in questione, non possono essere presi a confronto per la comparazione, perché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche non sono omogenee a quelle del bene da stimare e, d'altronde, anche l'Agenzia del Territorio riconosce questa differenza, assegnando a questi immobili classi catastali maggiori con maggiori rendite;

è pervenuto alla determinazione di un **valore unitario medio di mercato**.

Moltiplicando poi il valore unitario per la consistenza del bene (superficie commerciale), si risale al valore globale.

Attraverso le indagini effettuate, è stato possibile accertare che :

- il prezzo medio per gli immobili commerciali scelti per la comparazione, aventi approssimativamente le stesse caratteristiche intrinseche e tecnologiche del bene in esame, è di circa 1.150,00 €/mq. ;
- il prezzo medio degli immobili commerciali desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativo alla zona Semicentrale/Policlinico - Pistunina - Tremestieri – Provinciale, Microzona Catastale n. 12, è compreso tra (1.050 – 1.550) €/mq. .

Tuttavia, tenuto conto dei vari fattori positivi e negativi che incidono nella stima del valore venale del bene, ed in particolare: la sua ubicazione; la consistenza; la vetustà; l'accessibilità della zona e la dotazione di servizi;

lo scrivente è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore unitario di mercato per il bene in perizia sia di **€/mq. 1.300,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,90 x 1.300,00 = **189.670,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 189.670,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 189.670,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	145,90	0,00	189.670,00	189.670,00
				189.670,00 €	189.670,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **189.270,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: €. **18.927,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Riduzione per arrotondamento: €. **43,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **170.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 378/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a Messina, via Consolare Valeria o via Marco Polo s.n. - Contesse, della superficie commerciale di mq. **172,93** circa, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Appartamento per civile abitazione, posto al piano terra rialzato con sovrastante lastrico solare, sito in via Consolare Valeria (via Marco Polo) s.n., composto da soggiorno-pranzo; cucina; due locali igienici; due camere da letto, di cui una matrimoniale; un vano disimpegno (corridoio), oltre un balcone ed una veranda coperta. L'unità immobiliare risulta inoltre, essere dotata di un locale deposito con annesso terreno libero di pertinenza.

Identificazione catastale:

- foglio 140, particella 483, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 12, consistenza 5,5 vani, rendita 187,47 Euro, indirizzo catastale: Via Consolare Valeria s.n., piano: 1, intestato ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- foglio 140, particella 483, sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 90 mq, indirizzo catastale: Via Consolare Valeria s.n., piano: 2, intestato ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- foglio 140, particella 798 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Via Consolare Valeria s.n., piano: Terra, intestato ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,93 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.723,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.000,00
Data della valutazione:	04/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria stipulata il 24/06/2011, a firma del Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 95114/25554 di repertorio, iscritta il 29/06/2011 a Messina ai nn. 20970/3219, a favore di Unicredit s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 175000.

Importo capitale: 350000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento registrato il 13/11/2017 a Messina, ai nn. 3685, trascritto il 19/12/2017 a Messina ai nn. 30175/23237, a favore di FINO 1 SECURITISATION s.r.l. contro XXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da Corte d'Appello di Messina

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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1000/1000 in forza di Atto di donazione (dal 18/12/2008), con atto stipulato il 18/12/2008 a firma del Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 93147/24116 di repertorio, registrato il 19/01/2009 a Messina, ai nn. 410, trascritto il 19/01/2009 a Messina, ai nn. 1807/1496.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

in forza di Successione in morte del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (fino al 18/12/2008), registrata il 31/10/1986 a Messina, ai nn. 51 volume 1678, trascritta il 19/10/1987 a Messina, ai nn. 26658/22353.

N.B.: Nell'anno 2006 è stata presentata una dichiarazione di successione integrativa, registrata a Messina il 07/11/2006, ai nn. 2472/43 e trascritta il 21/01/2010 ai nn. 1882/1462.

XXXXXXXXXXXXXXXXX Domenica

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di divisione (dal 18/12/2008 fino al 18/12/2008), con atto stipulato il 18/12/2008, a firma del Notaio Giuseppe Bruni, ai nn. 93146/24115 di repertorio, trascritto il 19/01/2009 a Messina, ai nn. 1806/149.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Vedi paragrafi § 8.1 e 8.3 "Giudizi di conformità edilizia ed urbanistica"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

STRUMENTO URBANISTICO

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza della delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003.

Il compendio immobiliare, ricade in parte in zona territoriale omogenea "**B4c**" (di completamento); ed in parte in zona "**SPd-p**" (Servizi pubblici urbani esistenti e di progetto).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED INDICI:

Zone "B4" (di completamento)

Le zone "B4" (di completamento), comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Esse sono suddivise in cinque sottozone : B4a ; B4b; B4c; B4d; B4e.

Le zone "**B4c**", sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui . In esse 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.

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

Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = mc/mq$ 5,00 ; Altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale porticato: • m 21,70 con 6 piani fuori terra; Distanza dalle costruzioni e dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

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 presenti norme. Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra .

Zone "SP" - Servizi Pubblici urbani esistenti e di progetto

Le zone "**SP**" (Servizi Pubblici urbani esistenti e di progetto), comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive di quartiere e, con riferimento al Decreto Ministeriale 2/4/1968, sono suddivise nelle seguenti categorie:

- a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport;
- d) aree per parcheggi.

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le aree SP attualmente disponibili e quelle di progetto distinte per categoria, con l'individuazione di quelle relative a zone "A" e "B".

Ove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole del P.R.G., i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone SP. sono così definiti, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, per le categorie di cui al primo comma:

- a) mq. 4,5 ogni 100 mc. di volume edificabile;
- b) mq. 2,0 ogni 100 mc. di volume edificabile;
- c) mq. 9,0 ogni 100 mc. di volume edificabile;
- d) mq. 2,5 ogni 100 mc. di volume edificabile.

L'attuazione delle previsioni relative alle zone SP va subordinata all'approvazione di un piano planivolumetrico esteso all'intera zona.

Le aree destinate a servizi pubblici di quartiere dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

E' ammessa la stipula di convenzione tra l'amministrazione Comunale ed enti pubblici o privati, per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di attrezzature ed impianti di interesse pubblico. Ogni convenzione dovrà prevedere, in ogni caso, l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione e, allo scadere della concessione, la cessione al Comune delle opere fisse non asportabili. Dove sono da eseguire opere di urbanizzazione, la concessione prevederà inoltre gli oneri a carico del concessionario.

L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici di quartiere avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici dalle Autorità competenti in ciascuna materia.

In mancanza di tali leggi o regolamenti, l'amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76 per l'edificazione dei servizi pertinenti alle zone omogenee soggette alle limitazioni di cui alla stessa legge.

È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter delle presenti norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non può essere espresso un giudizio sulla conformità edilizia del compendio immobiliare oggetto di stima, in quanto, come si vedrà al successivo paragrafo § 8.3, non è stata reperita documentazione che possa comprovarne la regolarità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare residenziale, non rispecchia lo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo. Infatti, mettendo a confronto l'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale dei luoghi (vedi allegato "2.D") con la planimetria catastale dell'unità immobiliare (vedi allegato "2.B"), si rileva sul fronte nord – ovest un ampliamento di metri 1,20 circa.
2. Analogamente, la planimetria catastale del locale deposito, non rispecchia lo stato attuale dei luoghi, per la mancata rappresentazione del manufatto in ampliamento adibito a pollaio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante

- **Per l'unità residenziale:**

- a) pratica "PREGEO" per l'aggiornamento del foglio di mappa catastale;
- b) procedura "DOCFA" per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Le procedure di cui sopra, potranno essere effettuate soltanto dopo aver provveduto alla regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate.

- **Per il manufatto in ampliamento al locale deposito:**

Trattandosi di una opera abusivamente realizzata e della quale si prevede la demolizione, non si rende necessaria alcuna pratica di aggiornamento catastale.

Costi di regolarizzazione:

Per competenze tecniche, oneri e tributi catastali : **€.1.500,00**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NEL COMPENDIO IMMOBILIARE SONO STATE RILEVATE LE SEGUENTI DIFFORMITÀ:

- Unità immobiliare residenziale

Le indagini effettuate presso l'archivio del Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici del Comune di Messina, allo scopo di accertare la regolarità edilizia ed urbanistica del corpo di fabbrica destinato alla residenza, non hanno prodotto esito alcuno in quanto, nonostante le reiterate richieste di informazioni (sia al debitore esecutato sia al procuratore legale ed al consulente di parte) circa l'epoca presunta di costruzione o anche sulla ditta intestataria dell'intervento costruttivo, non sono state fornite indicazioni atte a consentire una ricerca finalizzata allo scopo.

Tuttavia, visto che l'epoca di costruzione del corpo di fabbrica originario può essere fatta risalire alla data antecedente al 01/09/1967 (vedi descrizione dettagliata a pag. 21) e che, nell'arco temporale compreso tra gli anni "ante 67" ed il 03/05/1986 (data del decesso) era proprietario il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nonno del debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), il sottoscritto consulente ha ritenuto di effettuare comunque delle indagini a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, sia presso l'archivio del Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici e sia presso l'Ufficio Condono Edilizio.

Suddette indagini, come già anticipato sopra, non hanno prodotto però l'esito sperato. Nonostante l'involucro murario perimetrale originario del corpo di fabbrica risulti essere stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e, pertanto, potrebbe essere attestata la sua regolarità urbanistica (anche perché il corpo di fabbrica si trova ubicato all'esterno del perimetro del centro edificato), tuttavia desta qualche perplessità la regolarità urbanistica delle seguenti opere:

1. un ampliamento di metri 1,20 circa sul fronte nord – ovest, riscontrabile mettendo a confronto la planimetria catastale dell'unità immobiliare con l'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale dei luoghi (vedi allegati "2.B" e "2.D");
2. l'inserimento di una struttura in cemento armato all'interno dell'involucro murario perimetrale del corpo di fabbrica;
3. la costruzione di una tettoia con struttura lignea e sovrastante manto di tegole, realizzata a copertura della veranda posta sul fronte nord – ovest dell'unità immobiliare .

Ed infatti, *proprio* per la mancanza di documentazione e/o di titoli abilitativi edilizi che possano comprovarne la regolarità, non può essere espresso un giudizio sulla conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare residenziale.

Corpo di fabbrica destinato a deposito

Contrariamente a quanto denunciato in catasto e rappresentato nella planimetria catastale (vedi allegato "2.B"), il corpo di fabbrica destinato a deposito, al momento del sopralluogo, risultava essere stato ampliato con un manufatto realizzato in muratura di blocchi di pomice ed adibito a pollaio (vedi foto n.° 35, 38 e 39).

Le indagini effettuate presso l'archivio del Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici del Comune di Messina, allo scopo di accertare la regolarità edilizia ed urbanistica di detti fabbricati, non hanno dato esito per la mancanza di documentazione in archivio. Tuttavia, esaminando la cartografia del vecchio P.R.G. "TEKNE", risulta che il corpo di fabbrica destinato a deposito è stato rappresentato graficamente; mentre dell'ampliamento non vi è traccia. Pertanto, si può verosimilmente sostenere che il fabbricato destinato a deposito sia stato realizzato in un periodo antecedente all'01/09/1967, e che esso sia regolare sotto il profilo urbanistico anche perché ubicato all'esterno del perimetro del centro edificato.

Per quanto riguarda, invece, il manufatto in ampliamento adibito a pollaio, si ha motivo di ritenere che esso sia stato realizzato in epoca successiva alla data del 01/09/1967 e, pertanto, si deve reputare non conforme sotto l'aspetto urbanistico.

LE DIFFORMITÀ RISCOSE IN SENO AL COMPENDIO IMMOBILIARE SONO REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

- Unità immobiliare residenziale:

Come già esposto in precedenza, non può essere espresso un giudizio sulla conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare residenziale, per la mancanza di documentazione e/o di titoli abilitativi edilizi che possano comprovarne la regolarità. Pertanto, non può essere ipotizzata una metodologia di intervento per una eventuale regolarizzazione di opere che dovessero risultare abusive, così come non è possibile quantificare i costi necessari per tale regolarizzazione.

Per ovviare a ciò, il sottoscritto ha ritenuto comunque di applicare alla voce (**riduzione del valore di vendita giudiziaria FJV**) una aliquota di riduzione percentuale pari al 25%, che tiene conto tra l'altro, dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Corpo di fabbrica destinato a deposito:

Per il manufatto abusivo realizzato in ampliamento al deposito si prevede la demolizione, non esistendo i presupposti per il suo mantenimento.

Costi di regolarizzazione:

Per la demolizione del manufatto in ampliamento al deposito, trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica ed oneri di conferimento, importo stimato: **€.2.000,00**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MESSINA , VIA CONSOLARE VALERIA O VIA MARCO POLO S.N. - CONTESSE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Messina, via Consolare Valeria o via Marco Polo s.n. - Contesse, della superficie commerciale di mq. **172,93** circa, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Appartamento per civile abitazione, posto al piano terra rialzato con sovrastante lastrico solare, sito in via Consolare Valeria (via Marco Polo) s.n., composto da soggiorno-pranzo; cucina; due locali igienici; due camere da letto, di cui una matrimoniale; un vano disimpegno (corridoio), oltre un balcone ed una veranda coperta. L'unità immobiliare risulta inoltre, essere dotata di un locale deposito con annesso terreno libero di pertinenza.

Identificazione catastale:

- foglio 140, particella 483, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 12, consistenza 5,5 vani, rendita 187,47 Euro, indirizzo catastale: Via Consolare Valeria s.n., piano: 1, intestato ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- foglio 140, particella 483, sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 90 mq, indirizzo catastale: Via Consolare Valeria s.n., piano: 2, intestato ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- foglio 140, particella 798 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Via Consolare Valeria s.n., piano: Terra, intestato ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area residenziale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale .

I più importanti centri limitrofi sono: Reggio Calabria, Taormina e Milazzo.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le attrazioni storiche presenti sono: Museo, Chiese e reperti archeologici; mentre, le attrazioni paesaggistiche sono: Area dello Stretto, Capo Peloro, Monti Peloritani.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
centro commerciale	al di sopra della media	
farmacie	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	nella media	
palestra	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media superiore	nella media	
stadio	nella media	
supermercato	nella media	
vigili del fuoco	nella media	
parco giochi	nella media	
cinema	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 100 circa	nella media	
autobus distante metri 400 circa	nella media	
autostrada distante km. 2,5 circa	nella media	
ferrovia distante metri 800 circa	nella media	
porto distante km. 2,5 circa	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (descrizione della zona):

Il compendio immobiliare in perizia costituente il lotto 2, ricade nell'area periferica sud del Comune di Messina e più precisamente nel villaggio Contesse, frazione costiera della II ^ Circostrizione, posta a circa 5 km a Sud del centro cittadino.

Trattasi di un'area a forte sviluppo commerciale ed industriale, caratterizzata da una buona accessibilità e da un intenso traffico veicolare dovuto alla presenza dello svincolo autostradale di "Messina San Filippo", della strada statale S.S. 114 (oggi via Adolfo Celi) e della via Consolare Valeria (via Marco Polo).

Dette infrastrutture, costituiscono assi viari importanti della periferia sud della città, in quanto consentono il collegamento sia con il centro Città, sia con le aree periferiche limitrofe (villaggi costieri e collinari).

La zona in cui ricade il compendio in esame, classificata dal P.R.G. vigente in parte Zona Territoriale Omogenea "B4c" (residenziale di completamento) ed in parte Zona "Sp" (servizi di quartiere), risulta essere dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di servizi pubblici di vario genere.

Essa, è raggiungibile attraverso la via Consolare Valeria (via Marco Polo), strada di modeste dimensioni in larghezza, a doppio senso di circolazione, dove il traffico veicolare viene spesso ostacolato dalla carenza di parcheggi.

La destinazione prevalente della zona è quella residenziale, anche se non mancano i servizi di carattere privato di vario genere.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (descrizione del compendio immobiliare):

PREMESSE:

Il compendio immobiliare costituente il lotto 2, si compone di un appartamento per civile abitazione con soprastante lastrico solare di copertura (individuati in catasto dalla particella n. 483, rispettivamente subalterni 2 e 9) e di un locale deposito con annesso terreno libero di pertinenza (individuato in catasto dalla particella n. 798).

La scelta di costituire un unico lotto per la vendita, annettendo cioè il locale deposito con il relativo terreno di pertinenza all'appartamento, è scaturita dalla necessità di conferire una maggiore appetibilità sul mercato all'unità residenziale.

I motivi che hanno indotto lo scrivente ad operare tale scelta, vengono qui di seguito descritti:

1. il raggiungimento dell'appartamento, avviene attraverso una striscia di terreno libero (particella n. 801) gravata da servitù di passaggio. Detta striscia di terreno, come si può evincere dalla planimetria generale (allegato "2.D") , è accessibile attraverso una stradella carrabile delle dimensioni di mt. 2,50 circa, che si diparte ortogonalmente dalla via Consolare Valeria o via Marco Polo;

2. è impossibile parcheggiare e/o sostare con un'autovettura nella sopracitata striscia di terreno, senza procurare intralcio a coloro che usufruiscono del passaggio
3. un locale deposito con annessa area di pertinenza da poter utilizzare anche come parcheggio, non fa che migliorare le qualità intrinseche dell'immobile.

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON SOVRASTANTE TERRAZZO DI COPERTURA

L'unità immobiliare destinata alla residenza, ricade in un corpo di fabbrica a due elevazioni f.t., la cui costruzione (come è stato possibile accertare mediante ricerche effettuate presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate) può essere fatta risalire verosimilmente ad una data antecedente al 01/09/1967, in quanto già oggetto di compravendita in Notaio Casimo in data 25/10/1968.

Suddetto corpo di fabbrica, al momento del sopralluogo risultava essere costituito da un involucro murario perimetrale, all'interno del quale è stata inserita una struttura con travi e pilastri in cemento armato e solai del tipo misto in latero – cemento.

Di tale struttura, verosimilmente realizzata in epoca successiva all'involucro murario originario, non possono essere fornite informazioni come si è già visto al paragrafo § 8.3.

Come si può evincere dall'elaborato grafico di rilievo allegato "2.D", il bene in esame è ubicato al piano terra rialzato (piano primo rispetto alla via Consolare Valeria) ed ha accesso attraverso una striscia di terreno libero (particella n. 801) gravata da servitù di passaggio, sulla quale prospetta con un'ampia veranda coperta (vedi foto n. ° 5, 6, 7 e 8) .

Confina: a sud-est, con la via Consolare Valeria (via Marco Polo); a nord-est, con vano scala ed unità immobiliare altra ditta; a sud-ovest, con fabbricato altra ditta; a nord-ovest, con terreno libero altra ditta gravato da servitù di passaggio.

Dal punto di vista compositivo (vedi elaborato grafico di rilievo allegato "2.D"), l'immobile è composto da: un ambiente soggiorno-pranzo; un vano cucina; due locali igienici; due camere da letto, di cui una matrimoniale; un vano disimpegno (corridoio), attraverso il quale avviene l'accesso ai vari ambienti (vedi foto da n.° 9 a n.° 23).

All'esterno, il bene risulta essere dotato di:

- un balcone prospiciente la via Consolare Valeria (vedi foto n.° 3 e 4);
- un terrazzo di copertura (lastrico solare), sovrastante l'appartamento e posto al piano primo (piano secondo rispetto alla via Consolare Valeria), privo di pavimentazione ed accessibile mediante un vano scala condominiale (vedi foto n.° 31, 32 e 33);
- una veranda coperta, realizzata con struttura lignea e sovrastante manto di tegole, attraverso la quale avviene l'ingresso all'appartamento (vedi foto n.° 5, 6, 7 e 8).

Le pareti interne degli ambienti risultavano essere intonacate e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile; le pareti dei locali igienici erano inoltre rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa mt. 2,00.

Sui soffitti, sono state riscontrate macchie di umidità, dovute ad infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal terrazzo di copertura (vedi foto n.° 24, 25, 26 e 27).

La pavimentazione degli ambienti, fatta eccezione per quella dei servizi igienici costituita da piastrelle in ceramica, era stata realizzata a "tappeto" con mattonelle in monocottura.

L'aerazione e l'illuminazione del bene oggetto di stima, potevano definirsi nell'insieme sufficienti e ciò anche in relazione alle destinazioni d'uso dei vari ambienti componenti l'unità immobiliare.

Per l'illuminazione del bagno è stato realizzato un lucernario nel solaio di copertura (vedi foto n.° 27 e 32).

Gli infissi esterni erano in alluminio anodizzato, dotati di vetri camera e persiane in alluminio.

Gli infissi interni erano in legno del tipo tamburato.

L'unità immobiliare era dotata dei seguenti impianti realizzati sottotraccia: impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, con piastre radianti in alluminio anodizzato del tipo preverniciato.

Nell'insieme, lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima era discreto, anche se necessitava di un intervento di ordinaria manutenzione, al fine di eliminare gli inconvenienti causati sia dalle infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal terrazzo di copertura (vedi foto n.° 24, 25, 26 e 27); sia dall'umidità di risalita riscontrata in prossimità dell'ingresso (vedi foto n.° 28).

LOCALE DEPOSITO CON ANNESSO TERRENO LIBERO DI PERTINENZA

A poca distanza dall'unità immobiliare residenziale, dirimpetto ad essa sul fronte nord-ovest, e separata dalla striscia di terreno libero gravata da servitù di passaggio (vedi planimetria generale allegato "2.D"), insiste un corpo di fabbrica con annesso terreno libero di pertinenza, il quale, come già spiegato in premessa, è stato accorpato dallo scrivente all'unità immobiliare residenziale per la costituzione del lotto 2.

Suddetto corpo di fabbrica, catastalmente destinato a deposito e costituito da un unico vano (vedi planimetria catastale allegato "2.B"), al momento del sopralluogo risultava essere stato ampliato con un nuovo manufatto adibito a pollaio.

Come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata (vedi foto n.° 34, 35, 38 e 39) e dall'elaborato grafico di rilievo (allegato "2.D"), il locale destinato a deposito è stato realizzato con muratura perimetrale di laterizi e copertura a tegole; mentre, il manufatto adibito a pollaio era costituito da muratura perimetrale in blocchi di pomice e copertura in lamiera grecata .

Il terreno di pertinenza antistante i due manufatti, risultava essere incolto con la presenza di qualche albero di agrume (vedi foto n.° 34, 36 e 37).

I beni in questione, come rappresentato graficamente nella planimetria generale (allegato "2.D"), ricadono nel P.R.G. vigente in parte in zona territoriale omogenea "B4c" (residenziale di completamento) ed in parte in zona "Sp d-p" (servizi di quartiere) e confinano nell'insieme: a nord - est, a nord - ovest ed a sud - ovest, con terreni liberi di proprietà altre ditte; mentre a sud-est, con terreno libero altra ditta gravato da servitù di passaggio, attraverso il quale avviene l'accesso.

Attraverso le misurazioni effettuate mediante lettura dell'elaborato grafico di rilievo (vedi allegato "2.D"), è stato possibile computare le superfici lorde del compendio immobiliare:

- appartamento (piano terra rialzato)	= mq.	97,00
- veranda coperta	= mq.	25,70
- balcone	= mq.	6,40
- lastrico solare (piano primo)	= mq.	97,00
- fabbricato adibito a deposito	= mq.	21,00
- manufatto adibito a pollaio	= mq.	14,50
- terreno libero in zona "B4c"	= mq.	85,00
- terreno libero in zona "Sp d-p"	= mq.	55,00

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: A due ante realizzati in In alluminio anodizzato e legno

nella media 

infissi interni: Ad anta battente realizzati in legno tamburato

nella media 

manto di copertura: realizzato in Guaina prefabbricata al poliestere con coibentazione in inesistente

nella media 

pareti esterne: costruite in Muratura in laterizi con coibentazione in Inesistente , il rivestimento è realizzato in Intonaco cementizio

nella media 

pavimentazione esterna: in monocottura

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in Mattonelle in monocottura

nella media 

portone di ingresso: Ad anta batente realizzato in Ferro e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: Persiane in Alluminio

nella media 

rivestimento interno: posto in Cucina e bagni realizzato in Piastrelle in ceramica

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto.

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: Non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in Rete comunale conformità: Non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto

nella media 

citofonico: audio conformità: Non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto

nella media 

termico: sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in Piastre radianti in alluminio conformità: Non è stata fornita documentazione comprovante la conformità dell'impianto

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[148,48 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
residenza piano primo	97,00	x	100 %	=	97,00
veranda coperta	25,70	x	40 %	=	10,28
balcone	6,40	x	25 %	=	1,60
lastrico solare	97,00	x	10 %	=	9,70
fabbricato adibito a deposito	21,00	x	50 %	=	10,50
manufatto adibito a pollaio	14,50	x	30 %	=	4,35
terreno in zona "B4c"	85,00	x	40 %	=	34,00
terreno in zona "SPd-p"	55,00	x	10 %	=	5,50
Totale:	401,60				172,93

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2020

Fonte di informazione: GRIMALDI immobiliare (inserzione su web)

Descrizione: Appartamento in condomino in buone condizioni, posto al piano rialzato, composto da ingresso, ampio salone, cucina, camera da letto, camera, doppi servizi, ripostiglio, balcone, piccola corte di proprietà e posto auto assegnato

Indirizzo: Via Marco Polo 477, Messina

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/01/2020

Fonte di informazione: GRIMALDI immobiliare (inserzione su web)

Descrizione: Luminoso trivani oltre accessori, posto al 5 piano, composto da saloncino, 2 camere da letto, cucina, bagno, ripostiglio e 2 balconi.

Indirizzo: via Marco Polo 438, Messina

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/01/2020

Fonte di informazione: Rotondo s.r.l. (inserzione su web)

Descrizione: Quadrivani panoramico posto al 4° piano di un fabbricato di nuova costruzione (2018)

Indirizzo: via Marco Polo 477, Contesse, Messina

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.485,15 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/01/2020

Descrizione: Appartamento panoramico di oltre 120 mq con ampie verande, posto al piano secondo e

composto da ingresso in disimpegno, salone doppio, cucina abitabile, camera matrimoniale, cameretta, 2 wc e ripostiglio, oltre posto auto .

Indirizzo: Via Marco Polo, pressi Ufficio Postale

Superfici principali e secondarie: 137

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 1.014,60 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/01/2020

Fonte di informazione: Grimaldi immobiliare (inserzione su web)

Descrizione: Appartamento in condominio di recente costruzione, posto al piano rialzato, composto da: soggiorno , due camere , cucina , bagno , ripostiglio, balcone e posto auto esterno.

Indirizzo: via Marco Polo 477 , Contesse, Messina

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Domanda: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativo alla zona Semicentrale/Policlinico - Pistunina - Tremestieri – Provinciale, Microzona Catastale n. 12

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore venale del compendio immobiliare è stato utilizzato il criterio di stima **sintetico comparativo o per confronto diretto**, che consiste nel raffrontare agli immobili in esame altri beni di cui si conosca il prezzo e che possiedano caratteristiche tali da poter esser definiti "analoghi".

Con ciò intendendosi immobili aventi approssimativamente le stesse caratteristiche estrinseche (accessibilità da strade pubbliche, disponibilità di parcheggi, etc.); intrinseche (vetustà, orientamento, luminosità, dotazione di aree esterne di pertinenza); tecnologiche (finiture, impianti, ecc.); produttive.

A tal fine, lo scrivente, dopo aver effettuato un'ampia ricerca di mercato presso operatori del settore immobiliare, allo scopo di individuare i prezzi praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle dei beni da stimare, è pervenuto alla determinazione di un **valore unitario medio di mercato**.

Moltiplicando poi tale valore unitario medio per la consistenza dei beni facenti parte del compendio (superficie commerciale), si risale al valore globale.

Attraverso le indagini effettuate, è stato possibile accertare che :

- il prezzo medio per gli immobili scelti per la comparazione, aventi approssimativamente le stesse caratteristiche intrinseche e tecnologiche, è di circa 1.150,00 €/mq. ;
- il prezzo medio degli immobili residenziali desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativo alla zona Semicentrale/Policlinico - Pistunina - Tremestieri – Provinciale, Microzona Catastale n. 12, è compreso tra (1.000 – 1.500) €/mq. .

Tuttavia, tenuto conto dei vari fattori positivi e negativi che incidono nella stima del valore venale del compendio, ed in particolare: l'ubicazione; la consistenza; la vetustà; l'accessibilità della zona e la dotazione di servizi, lo scrivente è pervenuto alla determinazione che il più probabile valore unitario di mercato per il bene in perizia sia di **€/mq. 1.100,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 172,93 x 1.100,00 = **190.223,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 190.223,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 190.223,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	172,93	0,00	190.223,00	190.223,00
				190.223,00 €	190.223,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 186.723,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 46.680,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 42,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 140.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 378/2017

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Immobile destinato in catasto ad ufficio, sito a Messina , via Consolare Valeria o via Marco Polo civico n. 444, Contesse, della superficie commerciale di mq. **40,80** circa, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. (XXXXXXXXXXXXXXXXXX).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 140, particella 483, sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, consistenza 1,5 vani, classe 1, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: via Consolare Valeria 444, piano terra, intestato ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.260,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.600,00
Data della valutazione:	04/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria stipulata il 24/06/2011, a firma del Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 95114/25554 di repertorio, iscritta il 29/06/2011 a Messina ai nn. 20970/3219, a favore di Unicredit s.p.a. , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 175000.

Importo capitale: 350000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento registrato il 13/11/2017 a Messina ,ai nn. 3685, trascritto il 19/12/2017 a Messina, ai nn. 30175/23237, a favore di FINO 1 SECURITISATION s.r.l., contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da Corte d'Appello di Messina.

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Donazione (dal 18/12/2008), con atto stipulato il 18/12/2008 a firma del Notaio Giuseppe Bruni, ai nn. 93147/24116 di repertorio, registrato il 19/01/2009 a Messina, ai nn. 410, trascritto il 19/01/2009 a Messina, ai nn. 1807/1496.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, in forza di Successione in morte del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (fino al 18/12/2008), registrato il 31/10/1986 a Messina, ai nn. 51 volume 1678.

N.B.: Nell'anno 2006 è stata presentata una dichiarazione di successione integrativa, registrata a Messina il 07/11/2006, ai nn. 2472/43 e trascritta il 21/01/2010 ai nn. 1882/1462.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di divisione (dal 18/12/2008 fino al 18/12/2008), con atto stipulato il 18/12/2008, a firma del Notaio Giuseppe Bruni, ai nn. 93146/24115 di repertorio, trascritto il 19/01/2009 a Messina, ai nn. 1806/1495.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Vedi paragrafi § 8.1 e 8.3 "Giudizi di conformità edilizia ed urbanistica".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.R.G. - Nel Piano Regolatore Generale vigente, in forza della delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea "**B4c**".

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED INDICI: Zone "B4" (di completamento)

Le zone "**B4**" (di completamento), comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Esse, sono suddivise in cinque sottozone : B4a ; B4b; B4c; B4d; B4e.

Le zone "**B4c**", sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui . In esse 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.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici: - Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = mc/mq$ 5,00 ; - Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: • m 21,70 con 6 piani fuori terra; - Distanza dalle costruzioni e dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

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 presenti norme. Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale. L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non può essere espresso un giudizio sulla conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima, in quanto, come si vedrà al successivo paragrafo § 8.3, non è stata reperita documentazione che possa comprovarne la regolarità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

La rappresentazione planimetrica catastale dell'unità immobiliare destinata ad Ufficio, non rispecchia lo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo. Infatti, mettendo a confronto l'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale (allegato "**3.D**") con la planimetria catastale (allegato "**3.B**"), si rileva che l'unità immobiliare è costituita da un unico vano, privo di locale igienico (w.c.) e di antibagno.

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate mediante:

Procedura "DOCFA" per l'aggiornamento della planimetria catastale, dopo aver provveduto a regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto urbanistico.

Costi di regolarizzazione:

Per competenze tecniche, oneri e tributi catastali : **€. 500,00**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Le indagini effettuate presso l'archivio del Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici del Comune di Messina, allo scopo di accertare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene in esame, non hanno prodotto esito alcuno in quanto, nonostante le reiterate richieste di informazioni (sia al debitore esecutato sia al procuratore legale ed al consulente di parte) circa l'epoca presunta di costruzione o anche sulla ditta intestataria dell'intervento costruttivo, non sono state fornite indicazioni atte a consentire una ricerca finalizzata allo scopo.

Nonostante l'involucro murario perimetrale del corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare risulti essere stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 (vedi descrizione dettagliata a pag. 32) e, pertanto, potrebbe essere attestata la sua regolarità urbanistica (anche perché il corpo di fabbrica si trova ubicato all'esterno del perimetro del centro edificato), tuttavia desta qualche perplessità la regolarità urbanistica delle seguenti opere:

1. l'inserimento di una struttura in cemento armato all'interno dell'involucro murario perimetrale del corpo di fabbrica;
2. L'attuale destinazione d'uso del bene.

Infatti:

- Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare pur essendo catastalmente destinata ad Ufficio, non aveva i requisiti igienico-sanitari per essere classificata Ufficio. Essa risultava essere costituita da un unico ambiente adibito a deposito, privo di locale igienico (w.c.), di antibagno e di impianti idrico e fognario;
- come si può facilmente evincere dalla visura storica catastale (vedi allegato "3.C"), la destinazione d'uso del bene fino alla data del 21/12/2005 era quella di abitazione di tipo rurale (A/6). In tale data, infatti, è stata effettuata la variazione, modificando la categoria catastale del bene da A/6 ad A/10 (Ufficio).

Le opere indicate ai punti 1 e 2, avrebbero sicuramente necessitato di preventive autorizzazioni amministrative per la loro realizzazione e, visto che non è stato possibile reperire documentazione e/o titoli abilitativi edilizi che possano comprovarne la regolarità, lo scrivente non può esprimere un giudizio sulla conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto, non potendo ipotizzare una metodologia di intervento per una eventuale regolarizzazione di opere che dovessero risultare abusive, così come non potendo quantificare i costi necessari per tale regolarizzazione, ha ritenuto di applicare alla voce (**riduzione del valore di vendita giudiziaria FJV** di pagina 34) una aliquota di riduzione percentuale pari al **20%**, che tiene conto tra l'altro, dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.



Immobilie destinato in catasto ad ufficio, sito a Messina , via Consolare Valeria o via Marco Polo civico n. 444, Contesse, della superficie commerciale di mq. **40,80** circa, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. (XXXXXXXXXXXXXXXXXX).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 140, particella 483, sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, consistenza 1,5 vani, classe 1, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: via Consolare Valeria 444, piano terra, intestato ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica, in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

I più importanti centri limitrofi sono Reggio Calabria, Taormina e Milazzo.

Il traffico nella zona è locale; i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le attrazioni storiche presenti sono: Museo, Chiese e reperti archeologici; mentre, le attrazioni paesaggistiche sono: Area dello Stretto, Capo Peloro, Monti Peloritani.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
centro commerciale	al di sopra della media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
stadio	nella media	
università	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 100 circa	nella media	
autobus distante metri 400 circa	nella media	
autostrada distante km. 2,5 circa	nella media	
ferrovia distante metri 800 circa	nella media	
porto distante km. 2,5 circa	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (Descrizione della zona):

L'unità immobiliare in perizia, ricade nell'area periferica sud del Comune di Messina e più precisamente nel villaggio Contesse, frazione costiera della II ^ Circoscrizione, posta a circa 5 km a Sud del centro cittadino.

Trattasi di un'area a forte sviluppo commerciale ed industriale, caratterizzata da una buona accessibilità, dovuta alla presenza dello svincolo autostradale di "Messina San Filippo", della strada statale S.S. 114 (oggi via Adolfo Celi) e dalla via Consolare Valeria (via Marco Polo).

Dette infrastrutture, costituiscono assi viari importanti della periferia sud della città, in quanto, consentono il collegamento sia con il centro Città sia con le aree periferiche limitrofe (villaggi costieri e collinari).

La zona in cui ricade il bene oggetto di stima, classificata dal P.R.G. vigente in Zona Territoriale Omogenea "B4c" (residenziale di completamento), risulta essere dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di servizi pubblici di vario genere.

Essa è raggiungibile attraverso la via Consolare Valeria (via Marco Polo), strada di modeste dimensioni in larghezza, a doppio senso di circolazione, dove il traffico veicolare viene spesso ostacolato dalla carenza di parcheggi.

La destinazione prevalente della zona è quella residenziale, anche se non mancano i servizi di carattere privato di vario genere.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (Descrizione del bene):

L'immobile oggetto di stima ricade in un corpo di fabbrica a due elevazioni f.t., la cui costruzione (come è stato possibile accertare mediante ricerche effettuate presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate) può essere fatta risalire verosimilmente ad una data antecedente al 01/09/1967, in quanto già oggetto di compravendita in Notaio Casimo in data 25/10/1968.

Suddetto corpo di fabbrica, al momento del sopralluogo risultava essere costituito da un involucro murario perimetrale, all'interno del quale è stata inserita una struttura con travi e pilastri in cemento armato e solai del tipo misto in latero cemento.

Di tale struttura, verosimilmente realizzata in epoca successiva all'involucro murario originario, non può essere fornita alcuna indicazione, per il mancato reperimento di documentazione.

Come si può evincere dall'elaborato grafico di rilievo allegato "3.D", il bene in esame è ubicato al piano terra rispetto alla via Consolare Valeria e confina: a nord-est ed a sud-ovest, con unità immobiliari di proprietà altre ditte; a nord-ovest con terrapieno; a sud-est con la via Consolare Valeria (via Marco Polo), dalla quale ha accesso diretto attraverso un ampio marciapiede.

Contrariamente a quanto denunciato in catasto, l'immobile, censito come ufficio e composto da un vano privo di destinazione d'uso e da un locale w.c. con anti w.c. (vedi visura e planimetria catastale allegati "3.A" e "3.B"), al momento del sopralluogo risultava essere costituito da un unico ambiente adibito a deposito di materiale vario, privo di servizio igienico e di antibagno, nonché di impianto idrico e fognario (vedi elaborato di rilievo allegato "3.D" e foto n.° 3 e 4).

Le pareti interne, sulle quali si evidenziava qualche fessurazione (vedi foto n.° 7 e 8), risultavano essere in parte intonacate e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile; ed in parte prive di intonaco lasciavano intravedere l'originaria struttura muraria (vedi foto n.° 3 e 6).

La pavimentazione del locale è stata realizzata a "tappeto" con mattonelle in similcotto.

L'unità immobiliare, alla quale si accedeva attraverso un portone in legno a due ante del tipo corazzato e munito di sopraluca, era dotata di impianto elettrico realizzato sottotraccia.

Nell'insieme, lo stato di manutenzione del bene oggetto di stima risultava essere discreto, anche se necessitava di un intervento di ordinaria manutenzione al fine di eliminare gli inconvenienti riscontrati.

Attraverso le misurazioni effettuate mediante lettura dell'elaborato grafico di rilievo (vedi allegato "3.D"), è stato possibile computare la superficie lorda e quella utile dell'unità immobiliare che risultano essere pari a :

superficie lorda = mq. 40,80 circa;

superficie utile = mq. 30,20 circa

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: Muratura in laterizi priva di coibentazione; il rivestimento è realizzato in Intonaco cementizio

nella media 

pavimentazione interna: realizzata con piastrelle del tipo similcotto

nella media 

portone di ingresso: ad ante battenti, realizzato in legno massello

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia; la tensione è di 220V ; conformità: Non è stata fornita documentazione comprovante la regolarità dell'impianto.

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[218,10 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale destinato catastalmente ad ufficio	40,80	x	100 %	=	40,80
Totale:	40,80				40,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo riscontrato nell'area di ricadenza del bene oggetto di stima immobili di cui si conosca il prezzo e che possiedano destinazione d'uso uguale a quella del bene da stimare (ufficio), lo scrivente ha ritenuto di fare riferimento al prezzo unitario di mercato (€/mq. 1.100,00) già applicato per la determinazione del valore venale dell'unità residenziale sovrastante (lotto 2), visto che detti beni presentano analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Inoltre, tenuto conto che:

1. il bene da stimare ha una parete direttamente a contatto con il terrapieno (vedi elaborato grafico allegato "3.D") e che le norme igienico – sanitarie impongono che i locali abitabili abbiano una distanza non inferiore a metri 3,00 dal terrapieno e che siano da esso opportunamente separati da un spazio di isolamento (intercapedine);
2. lo spessore dell'involucro murario perimetrale e della struttura interna in c.a., incidono nella misura del 25% circa sul totale della superficie lorda;

lo scrivente ritiene che il più probabile valore unitario di mercato da applicare al bene in perizia sia di **€/mq. 950,00**.

Moltiplicando tale valore unitario per la consistenza del bene (superficie commerciale), si risale al valore globale.

Si ha: **mq. 40,80 x €/mq. 950,00 = € 38.760,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **38.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.760,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	ufficio	40,80	0,00	38.760,00	38.760,00
				38.760,00 €	38.760,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **38.260,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: €. **7.652,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Riduzione per arrotondamento: €. **8,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **30.600,00**

data 04/03/2020

il tecnico incaricato
FRANCESCO CANCELLIERI