



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

IBLA S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Domenico Armaleo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. MANUELA LA ROSA

CF: LRSMNL76P60F158I

con studio in MESSINA (ME) VIA TORINO, 34 IS. Z

telefono: 090696139

email: arch.manuelalarosa@virgilio.it

PEC: manuela.larosa@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A1 negozio a MESSINA Via Dei Mille 190, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ha destinazione d'uso a negozio per la vendita di prodotti al dettaglio ed è sita al piano terra di un fabbricato dell'is. 134 in Via Dei Mille, Messina. Ha accesso, attraverso ampia apertura di collegamento, dall'unità immobiliare adiacente, avente anch'essa la medesima destinazione d'uso. Si compone di un vano bottega anteriore destinato all'esposizione dei prodotti con vetrina fissa prospiciente su via dei Mille, e di un vano retrobottega, per il magazzino, con annesso antiwc d'accesso al servizio igienico presente nell'unità immobiliare adiacente ed in uso comune alla stessa. Il retrobottega ha apertura a porta-finestra prospettante nella chiostrina condominiale del fabbricato.

Si presenta in buono stato di conservazione sia per le finiture interne ed esterne, che per gli infissi interni ed esterni ed è provvista di solo impianto elettrico per l'illuminazione degli ambienti. Ha un'altezza netta di 3.50mI nella bottega e di 2,45ml nel retrobottega ed antiwc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 350. Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 157 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 28 mq, rendita 818,48 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Mille, 190, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Superficie catastale di 34 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.000,00
Data della valutazione:	21/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** 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** attiva, stipulata il 16/01/2003 a firma di Notaio Mario Liotta di Capo D'Orlando ai nn. 1112/90 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario del 14/01/2003 Notaio Mario Liotta rep. 59598.

Importo ipoteca: 520.000,00 €

Importo capitale: 260.000,00 €

Merlino Antonino 1/2 dei sub. 1 e sub. 2 fg. 227 part. 157; Merlino Giuseppe 1/2 dei sub. 1 e sub. 2 fg. 227 part. 157; Mortelliti Letterio 1/2 dei sub. 19 e sub. 3 fg. 227 part. 157; Maresca Domenica 1/2 dei sub. 19 e sub.3 fg. 227 part. 157

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/06/2010 a firma di SERIT SICILIA SPA ai nn. 20953/3632 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca ai sensi art. 77 del D.P.R. 602/73 del 27/05/2010 rep. 93349/2009.

Importo ipoteca: 35.756,58 €

Importo capitale: 17.878,29 €

Mortelliti Letterio per 1/3 del sub. 1 part. 157

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 30/10/2014 a firma di Riscossione Sicilia S.p.a. ai nn. 26033/2400 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale del 28/10/2014 rep. 937/2013.

Importo ipoteca: 134.969,76 €

Importo capitale: 67.484,88 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 16/06/2020 a Tribunale di messina ai nn. 12275/8601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento del 20/03/2020 rep. 864/2020.

Maresca Domenica per 1/2; Mortelliti Letterio per 1/2

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: **€ 160,00**

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 31/01/2003), con atto stipulato il 31/01/2003 a firma di Notaio mario Liotta di Capo D'Orlando ai nn. rep 59653 di repertorio, trascritto il 05/02/2003 a Messina ai nn. 3152/2614.

Quanto ai sub. 1 e sub. 2 della part. 157 fg. 227

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione di Brigandi Vincenza (dal 14/02/1998 fino al 31/01/2003), con atto stipulato il 31/01/2003 a firma di Notaio Mario Liotta di Capo D'Orlando ai nn. rep. 59653 di repertorio, trascritto il 05/02/2003 a Messina ai nn. 3152/2614.

Quanto ai sub. 1 e sub. 2 della part. 157 fg. 227

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Ante 1942, intestata a *** DATO OSCURATO ***.

I^a catastazione presentata il 23/12/1939

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta non conforme, in quanto rispetto all'impianto originario (o comunque rispetto alla situazione catastale denunciata il 23/12/1939) sono state eseguite le seguenti opere: 1) posizione variata del vano porta tra vano bottega e retro bottega; 2) realizzazione di portafinestra anziché di finestra prospettante nella chiostrina; 3) apertura di ampio portale di collegamento con il sub.2 adiacente; 4) apertura di un vano porta di accesso al wc del sub.2, realizzazione di antibagno più ampio con eliminazione del vano wc.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Titoli autorizzativi in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni amministrative e oblazione: €1.500,00
- Spese per adeguamento wc e ripristino accesso diretto da via pubblica: €2.500,00
- Spese tecniche per pratica edilizia: €1.500,00
- Chiusura di ampio portale di collegamento al sub.2: €500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: regolarizzate mediante procedura DOCFA prot. ME0032251 del 21/04/2021.



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA DEI MILLE 190

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A1

negozio a MESSINA Via Dei Mille 190, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ha destinazione d'uso a negozio per la vendita di prodotti al dettaglio ed è sita al piano terra di un fabbricato dell'is. 134 in Via Dei Mille, Messina. Ha accesso, attraverso ampia apertura di collegamento, dall'unità immobiliare adiacente, avente anch'essa la medesima destinazione d'uso. Si compone di un vano bottega anteriore destinato all'esposizione dei prodotti con vetrina fissa prospiciente su via dei Mille, e di un vano retrobottega, per il magazzino, con annesso antiwc d'accesso al servizio igienico presente nell'unità immobiliare adiacente ed in uso comune alla stessa. Il retrobottega ha apertura a porta-finestra prospettante nella chiostrina condominiale del fabbricato.

Si presenta in buono stato di conservazione sia per le finiture interne ed esterne, che per gli infissi interni ed esterni ed è provvista di solo impianto elettrico per l'illuminazione degli ambienti. Ha un'altezza netta di 3.50ml nella bottega e di 2,45ml nel retrobottega ed antiwc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 350. Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 157 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 28 mq, rendita 818,48 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Mille, 190, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Superficie catastale di 34 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

tram distante 100

al di sopra della media 

autobus distante 500

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[268,82 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. ID:780216 registrata in data 22/04/2021

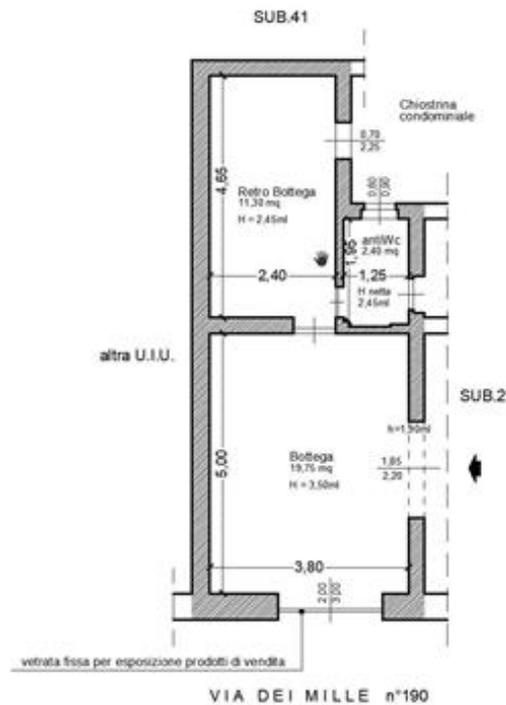
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	43,00	x	100 %	=	43,00
Totale:	43,00				43,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri simili di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nella zona di riferimento l'OMI indica per abitazioni civili a destinazione commerciali un valore di mercato compreso tra 1600,00€/mq e 2400,00€/mq. Considerata la vetustà dell'immobile, la qualità delle finiture, e le caratteristiche del fabbricato si considera congruo un prezzo di 2.000,00€/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,00 x 2.000,00 = **86.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 86.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 86.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: Grimaldi immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Immobiliare, ed inoltre: internet



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A1	negozio	43,00	0,00	86.000,00	86.000,00
				86.000,00 €	86.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A2 negozio a MESSINA Via Dei Mille 188, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ha destinazione d'uso a negozio per la vendita di prodotti al dettaglio ed è sita al piano terra di un fabbricato dell'is. 134 in Via Dei Mille, Messina. Ha accesso diretto da via pubblica in Via Dei Mille e si compone di un vano bottega anteriore destinato all'esposizione dei prodotti, e di un vano retrobottega, per il magazzino. Attualmente presenta servizio igienico con accesso ed uso comune all'unità immobiliare adiacente (sub.1). Il retrobottega ha apertura a finestra prospettante nella chiostrina condominiale del fabbricato e si presenta oscurata dall'interno con pannello cieco.

Si presenta in buono stato di conservazione sia per le finiture interne ed esterne, che per gli infissi interni ed esterni ed è provvista di impianto elettrico per l'illuminazione degli ambienti e di un piccolo scaldacqua elettrico non funzionante presente nel wc in uso. Ha un'altezza netta di 3.50mI nella bottega e di 2,45mI nel retrobottega.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 350. Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 157 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 28 mq, rendita 818,48 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Mille, 188, piano: Terra
La superficie catastale è di 33 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.200,00
Data della valutazione:	21/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** 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** attiva, stipulata il 16/01/2003 a firma di Notaio Mario Liotta di Capo D'Orlando ai nn. 1112/90 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario del 14/01/2003 Notaio Mario Liotta di Capo D'Orlando rep. 59598.

Importo ipoteca: 520.000,00 €

Importo capitale: 260.000,00 €

Merlino Antonino 1/2 dei sub. 1 e sub. 2 fg. 227 part. 157; Merlino Giuseppe 1/2 dei sub. 1 e sub. 2 fg. 227 part. 157; Mortelliti Letterio 1/2 dei sub. 19 e sub. 3 fg. 227 part. 157; Maresca Domenica 1/2 dei sub. 19 e sub.3 fg. 227 part. 157

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 30/10/2014 a firma di Riscossione Sicilia S.p.a. ai nn. 26033/2400 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale del 28/10/2014 rep. 937/2013.

Importo ipoteca: 134.969,76 €

Importo capitale: 67.484,88 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 16/06/2020 a Tribunale di messina ai nn. 12275/8601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento del 20/03/2020 rep. 864/2020.

Maresca Domenica per 1/2; Mortelliti Letterio per 1/2

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: **€ 160,00**

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:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 31/01/2003), con atto stipulato il 31/01/2003 a firma di Notaio Mario Liotta di Capo D'Orlando ai nn. rep 59653 di repertorio, trascritto il 05/02/2003 a Messina ai nn. 3152/2614.
Quanto ai sub. 1 e sub. 2 della part. 157 fg. 227

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione di Brigandi Vincenza (dal 14/02/1998 fino al 31/01/2003), con atto stipulato il 31/01/2003 a firma di Notaio Mario Liotta di Capo D'Orlando ai nn. rep. 59653 di repertorio, trascritto il 05/02/2003 a Messina ai nn. 3152/2614.
Quanto ai sub. 1 e sub. 2 della part. 157 fg. 227

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Ante 1942, intestata a *** DATO OSCURATO ***.
I^a catastazione presentata il 23/12/1939

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta non conforme, in quanto rispetto all'impianto originario (o comunque rispetto alla situazione catastale denunciata il 23/12/1939) sono state eseguite le seguenti opere: 1) chiusura di un vano porta dell'anti wc; 2) realizzazione del vano porta con un varco murario più ampio tra il vano bottega e il retrobottega; 3) apertura di ampio portale di collegamento con il sub.1 adiacente; 4) realizzazione di vano wc più ampio con la conseguente eliminazione dell'antibagno; 5) realizzazione del vano porta di accesso al wc dal sub.1; 6) chiusura di un vano porta collegato al retro bottega; 7) chiusura, solo dal lato interno, della finestra presente nel retrobottega; 8) apertura di vano porta di collegamento al sub. 40 (ex sub.3).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Titoli autorizzativi in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni amministrative e oblazione: €1.500,00
- Spese tecniche per pratiche edilizie: €1.500,00
- Spese per adeguamento wc: €1.300,00
- Chiusura di ampio portale di collegamento al sub 1: €500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: regolarizzate mediante procedura DOCFA prot. ME0032250 del 21/04/2021.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN MESSINA VIA DEI MILLE 188

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A2

negozio a MESSINA Via Dei Mille 188, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ha destinazione d'uso a negozio per la vendita di prodotti al dettaglio ed è sita al piano terra di un fabbricato dell'is. 134 in Via Dei Mille, Messina. Ha accesso diretto da via pubblica in Via Dei Mille e si compone di un vano bottega anteriore destinato all'esposizione dei prodotti, e di un vano retrobottega, per il magazzino. Attualmente presenta servizio igienico con accesso ed uso comune all'unità immobiliare adiacente (sub.1). Il retrobottega ha apertura a finestra prospettante nella chiostrina condominiale del fabbricato e si presenta oscurata dall'interno con pannello cieco.

Si presenta in buono stato di conservazione sia per le finiture interne ed esterne, che per gli infissi interni ed esterni ed è provvista di impianto elettrico per l'illuminazione degli ambienti e di un piccolo scaldacqua elettrico non funzionante presente nel wc in uso. Ha un'altezza netta di 3.50mI nella bottega e di 2,45mI nel retrobottega.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 350. Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 157 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 28 mq, rendita 818,48 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Mille, 188, piano: Terra
La superficie catastale è di 33 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI



tram distante 100

al di sopra della media 

autobus distante 500

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[253,21 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. ID: 780218 registrata in data 22/04/2021

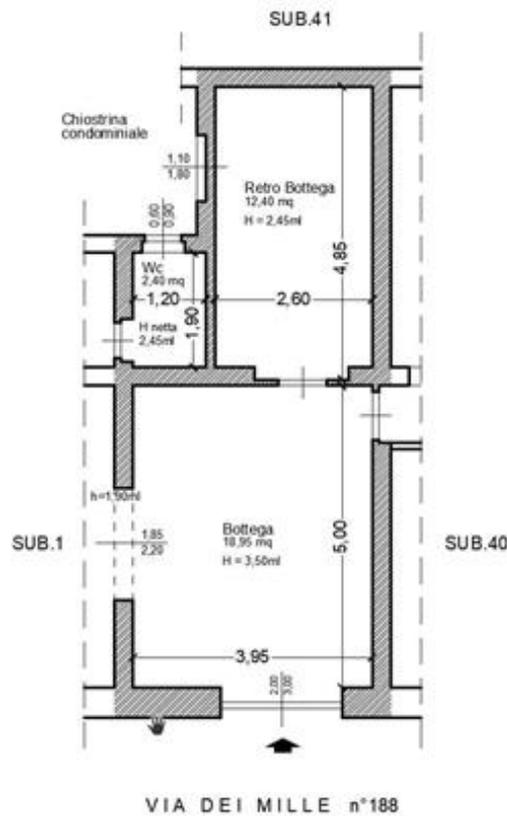
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	42,00				42,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adoterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nella zona di riferimento l'OMI indica per abitazioni di tipo civile a destinazione commerciale un valore di mercato compreso tra 1600,00€/mq e 2400,00€/mq. Considerata la vetustà dell'immobile, la qualità delle finiture, e le caratteristiche del fabbricato si considera congruo un prezzo di 2.000,00€/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,00 x 2.000,00 = **84.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: Grimaldi immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Immobiliare, ed inoltre: internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A2	negozio	42,00	0,00	84.000,00	84.000,00
				84.000,00 €	84.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A3 negozio a MESSINA Via Dei Mille 186, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ha destinazione d'uso a negozio per la vendita di prodotti al dettaglio ed è sita al piano terra di un fabbricato dell'is. 134 in Via Dei Mille, Messina. Ha accesso diretto attualmente, sia da via pubblica in Via Dei Mille, che dalla unità immobiliare adiacente (sub.2) attraverso una porta con relativo disimpegno realizzato con pannelli in cartongesso. Si compone di un vano bottega anteriore destinato all'esposizione dei prodotti, e di un vano retrobottega per il magazzino con annesso servizio igienico e disimpegno. L'unità immobiliare presenta un piano soppalco realizzato con profilati IPE in acciaio e tavoloni in legno, con accesso, attraverso scala in ferro autoportante, dal retrobottega.

Si presenta in buono stato di conservazione sia per le finiture interne ed esterne, che per gli infissi interni ed esterni ed è provvista di impianto elettrico per l'illuminazione degli ambienti. Ha un'altezza netta di 2,55ml nella bottega, di 2,65ml nel retrobottega, di 2,53ml nel wc ed antiwc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 255. Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 157 sub. 40 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 45 mq, rendita 1.315,42 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Mille, 186, piano: Terra, derivante da Sub.3

La superficie catastale è di 81 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 153.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 153.600,00
Data della valutazione:	21/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** 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** attiva, stipulata il 16/01/2003 a firma di Notaio Mario Liotta di Capo D'Orlando ai nn. 1112/90 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario del 14/01/2003 Notaio Mario Liotta di Capo D'Orlando rep. 59598.

Importo ipoteca: 520.000,00 €

Importo capitale: 260.000,00 €

Merlino Antonino 1/2 dei sub. 1 e sub. 2 fg. 227 part. 157; Merlino Giuseppe 1/2 dei sub. 1 e sub. 2 fg. 227 part. 157; Mortelliti Letterio 1/2 dei sub. 19 e sub. 3 fg. 227 part. 157; Maresca Domenica 1/2 dei sub. 19 e sub.3 fg. 227 part. 157

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/09/2010 a firma di Notaio Raffella Monforte di Lipari ai nn. 29320/4982 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario del 15/09/2010 Notaio Raffella Monforte di Lipari rep. 734/528.

Importo ipoteca: 250.000,00 €

Importo capitale: 125.000,00 €

Durata ipoteca: 15 anni.

Maresca Domenica per 1/2 in comunione legale dei sub. 19 e sub. 3 part. 157 in qualità di debitore ipotecario. Mortelliti Letterio per 1/2 in comunione legale dei sub. 19 e sub. 3 part. 157 in qualità di debitore ipotecario.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 30/10/2014 a firma di Riscossione Sicilia S.p.a. ai nn. 26033/2400 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale del 28/10/2014 rep. 937/2013.

Importo ipoteca: 134.969,76 €

Importo capitale: 67.484,88 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 16/06/2020 a Tribunale di messina ai nn. 12275/8601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento del 20/03/2020 rep. 864/2020.

Maresca Domenica per 1/2; Mortelliti Letterio per 1/2

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:	€ 160,00
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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 11/02/1998), con atto stipulato il 11/02/1998 a firma di Notaio Mario Liotta di Capo D'Orlando ai nn. rep 51494 di repertorio, trascritto il 14/02/1998 a Messina ai nn. 3261/2901.
Riferito al sub. 3 (oggi sub. 40)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione di Brigandi Vincenza (dal 14/02/1998 fino al 11/02/1998), trascritto il 14/02/1998 a Messina ai nn. 3262/2902.
Riferito al sub. 3 (oggi sub. 40)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Ante 1942, intestata a *** DATO OSCURATO ***.
I^a catastazione presentata il 23/12/1939

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta non conforme, in quanto rispetto all'impianto originario (o comunque rispetto alla situazione catastale denunciata il 23/12/1939) sono state eseguite le seguenti opere: 1) apertura di vano porta di collegamento al sub.2; 2) realizzazione di un disimpegno con pannelli in cartongesso; 3) posizione variata del vano porta di accesso al retrobottega; 4) realizzazione di antibagno; 5) realizzazione di scala autoportante in ferro di accesso al soprastante piano soppalco realizzato con solaio calpestabile in profilati IPE e tavoloni in legno; 6) apertura di vano porta di collegamento al sub.41 (ex sub.19)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Titoli autorizzativi in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese di adeguamento di solaio del piano soppalco e scala d'accesso.: €20.000,00
- Spese tecniche per pratiche edilizie: €3.000,00
- Sanzioni amministrative/oblazioni : €2.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: regolarizzate mediante procedura DOCFA prot. ME0032248 del 21/04/2021.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MESSINA VIA DEI MILLE 186

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A3

negozio a MESSINA Via Dei Mille 186, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ha destinazione d'uso a negozio per la vendita di prodotti al dettaglio ed è sita al piano terra di un fabbricato dell'is. 134 in Via Dei Mille, Messina. Ha accesso diretto attualmente, sia da via pubblica in Via Dei Mille, che dalla unità immobiliare adiacente (sub.2) attraverso una porta con relativo disimpegno realizzato con pannelli in cartongesso. Si compone di un vano bottega anteriore destinato all'esposizione dei prodotti, e di un vano retrobottega per il magazzino con annesso servizio igienico e disimpegno. L'unità immobiliare presenta un piano soppalco realizzato con profilati IPE in acciaio e tavoloni in legno, con accesso, attraverso scala in ferro autoportante, dal retrobottega.

Si presenta in buono stato di conservazione sia per le finiture interne ed esterne, che per gli infissi interni ed esterni ed è provvista di impianto elettrico per l'illuminazione degli ambienti. Ha un'altezza netta di 2,55ml nella bottega, di 2,65ml nel retrobottega, di 2,53ml nel wc ed antiwc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 255. Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 157 sub. 40 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 45 mq, rendita 1.315,42 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Mille, 186, piano: Terra, derivante da Sub.3

La superficie catastale è di 81 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

tram distante 100

autobus distante 500



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[210,93 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. ID: 780220 registrata in data 22/04/2021

CONSISTENZA:

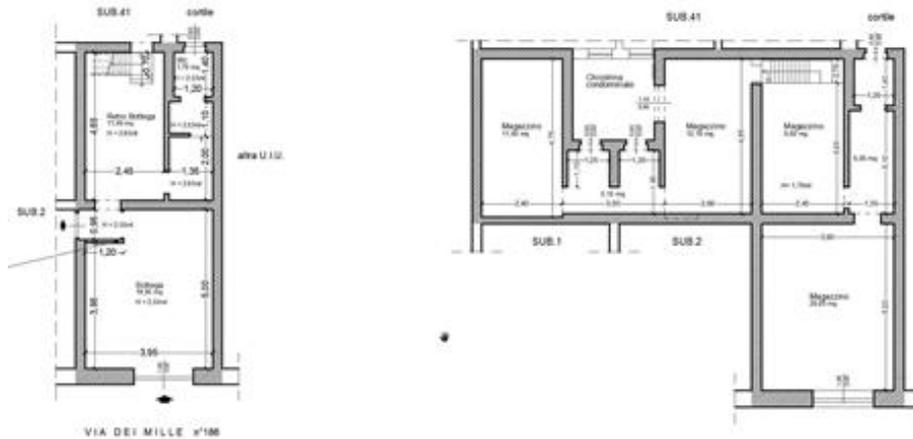
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	45,40	x	100 %	=	45,40



Magazzino	81,00	x	60 %	=	48,60
Totale:	126,40				94,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri simili di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nella zona di riferimento l'OMI indica per abitazioni di tipo civile a destinazione commerciale per un valore di mercato compreso tra 1600,00€/mq e 2400,00€/mq. Considerata la vetustà dell'immobile, la qualità delle finiture, e le caratteristiche del fabbricato si considera congruo un prezzo di 1.900,00€/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $94,00 \times 1.900,00 = \mathbf{178.600,00}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 178.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 178.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: Grimaldi immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Immobiliare, ed inoltre: internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A3	negozio	94,00	0,00	178.600,00	178.600,00
				178.600,00 €	178.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 25.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 153.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 153.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A4 negozio a MESSINA Camiciotti 89, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ha destinazione d'uso a retrobottega per magazzino relativo alle botteghe adiacenti (sub.1-2-40) aventi la stessa proprietà, ed è sita al piano terra di un fabbricato dell'is. 134 in Via Dei Mille angolo Via Camiciotti, Messina. Ha accesso diretto dalla Via Camiciotti, n.89/1 attraverso ampio androne d'ingresso e cortile interno. Si compone di 4 ambienti destinati a magazzino, di un piccolo ripostiglio, di un piccolo wc in disuso e cortile di pertinenza esclusiva con accesso da un vano magazzino.

Si presenta in discreto stato di conservazione sia per le finiture interne ed esterne, che per gli infissi interni ed esterni ed è provvista di impianto elettrico per l'illuminazione degli ambienti. L'unità immobiliare ha un'altezza netta di 3.65mL.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 365. Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 157 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 21 mq, rendita 613,86 Euro, indirizzo catastale: Via Camiciotti, 89, piano: Terra, derivante da sub 19
La superficie catastale è di 38 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.450,00
Data della valutazione:	21/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** 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** attiva, stipulata il 16/01/2003 a firma di Notaio Mario Liotta di Capo D'Orlando ai nn. 1112/90 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario del 14/01/2003 Notaio Mario Liotta di Capo D'Orlando rep. 59598.

Importo ipoteca: 520.000,00 €

Importo capitale: 260.000,00 €

Merlino Antonino 1/2 dei sub. 1 e sub. 2 fg. 227 part. 157; Merlino Giuseppe 1/2 dei sub. 1 e sub. 2 fg. 227 part. 157; Mortelliti Letterio 1/2 dei sub. 19 e sub. 3 fg. 227 part. 157; Maresca Domenica 1/2 dei sub. 19 e sub.3 fg. 227 part. 157

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/09/2010 a firma di Notaio Raffella Monforte di Lipari ai nn. 29320/4982 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di muto fodiario del 15/09/2010 Notaio Raffella Monforte di Lipari rep. 734/528.

Importo ipoteca: 250.000,00 €

Importo capitale: 125.000,00 €

Durata ipoteca: 15 anni.

Maresca Domenica per 1/2 in comunione legale dei sub. 19 e sub. 3 part. 157 in qualità di debitore ipotecario. Mortelliti Letterio per 1/2 in comunione legale dei sub. 19 e sub. 3 part. 157 in qualità di debitore ipotecario.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 30/10/2014 a firma di Riscossione Sicilia S.p.a. ai nn. 26033/2400 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale del 28/10/2014 rep. 937/2013.

Importo ipoteca: 134.969,76 €

Importo capitale: 67.484,88 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 16/06/2020 a Tribunale di messina ai nn. 12275/8601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento del 20/03/2020 rep. 864/2020.

Maresca Domenica per 1/2; Mortelliti Letterio per 1/2

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:	€ 106,00
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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 11/02/1998), con atto stipulato il 11/02/1998 a firma di Notaio Mario Liotta di Capo D'Orlando ai nn. rep 51494 di repertorio, trascritto il 14/02/1998 a Messina ai nn. 3261/2901.

Riferito al sub. 19 (oggi sub. 41)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione di Brigandi Vincenza (dal 14/02/1998 fino al 11/02/1998), trascritto il 14/02/1998 a Messina ai nn. 3262/2902.

Riferito al sub. 19 (oggi sub. 41)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Ante 1942, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
I^a catastazione presentata il 23/12/1939

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta non conforme, in quanto rispetto all'impianto originario (o comunque rispetto alla situazione catastale denunciata il 23/12/1939) sono state eseguite le seguenti opere: 1) apertura di vano porta di collegamento al sub.40 (ex sub.3); 2) la destinazione d'uso attuale non risulta residenziale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Titoli autorizzativi in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni amministrative e oblazione: €1.500,00
- Spese tecniche per pratiche edilizie: €1.800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: regolarizzate mediante procedura DOCFA prot. ME0032268 del 21/04/2021.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MESSINA CAMICIOTTI 89

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A4

negozio a MESSINA Camiciotti 89, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ha destinazione d'uso a retrobottega per magazzino relativo alle botteghe adiacenti (sub.1-2-40) aventi la stessa proprietà, ed è sita al piano terra di un fabbricato dell'is. 134 in Via Dei Mille angolo Via Camiciotti, Messina. Ha accesso diretto dalla Via Camiciotti, n.89/1 attraverso ampio androne d'ingresso e cortile interno. Si compone di 4 ambienti destinati a magazzino, di un piccolo ripostiglio, di un piccolo wc in disuso e cortile di pertinenza esclusiva con accesso da un vano magazzino.

Si presenta in discreto stato di conservazione sia per le finiture interne ed esterne, che per gli infissi interni ed esterni ed è provvista di impianto elettrico per l'illuminazione degli ambienti. L'unità immobiliare ha un'altezza netta di 3.65mI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 365. Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 157 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 21 mq, rendita 613,86 Euro, indirizzo catastale: Via Camiciotti, 89, piano: Terra, derivante da sub 19
La superficie catastale è di 38 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

tram distante 100
autobus distante 500

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[234,38 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. ID: 780221 registrata in data 22/04/2021

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
negozio	75,00	x	100 %	=	75,00
Totale:	75,00				75,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adoterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nella zona di riferimento l'OMI indica per abitazioni di tipo civile a destinazione commerciale per un valore di mercato compreso tra 1600,00€/mq e 2400,00€/mq. Considerata la vetustà dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, la luminosità, e l'accesso non diretto su strada pubblica, si considera congruo un prezzo di 1.450,00€/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,00 x 1.450,00 = **108.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 108.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 108.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: Grimaldi immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Immobiliare, ed inoltre: internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A4	negozio	75,00	0,00	108.750,00	108.750,00
				108.750,00 €	108.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 105.450,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 105.450,00**

data 21/05/2021



il tecnico incaricato
ARCH. MANUELA LA ROSA

