



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Claudia Giovanna Bisignano

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2023



TECNICO INCARICATO:

ARCH. SALVATORE MANCUSO

CF: MNCSVT69M08F158R
con studio in MESSINA (ME) VIA Corso Cavour, 37
telefono: 090674513
fax: 090674513
email: salvatoremancuso@alice.it
PEC: salvatoremancuso@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreno in San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 889 (catasto terreni), qualità uliveto classe 02, are 6 ca 85 reddito dominicale 3,71 Euro, reddito agrario 3.18 Euro.
- foglio 2 particella 833 (catasto terreni), qualità uliveto classe 02, ca 30 reddito dominicale 0,16 Euro, reddito agrario 0.14 Euro
- foglio 2 particella 880 (catasto fabbricati), particella 880, categoria F/1, superficie cat. 20 mq, rendita 0,00 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 236

B Fabbricato in San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 886 (catasto fabbricato), foglio 2 particella 886 (catasto fabbricato), categoria C/2, classe 04, superficie commerciale 53mq, superficie cat. 27 mq, rendita 71,01 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 236,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	367,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.832,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.000,00
Data della valutazione:	29/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

*** DATO OSCURATO ***

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:*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento del tribunale di Messina in data 23/02/2022 Repertorio n.427, trascritto il 07/03/2022 ai nn. 5963/4741, a favore *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** relativamente agli immobili:

- 1) Bottega sita in Valdina (ME) via Andrea Valdina snc in catasto al foglio 1, particella 112 sub. 8, natura C/1 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 2) Fabbricato per esigenze industriali sito in Valdina via Andrea Valdina snc in catasto al foglio 1 particella 112 sub. 9 piano terra, natura D/7 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 3) Abitazione al primo piano sita in San Pier Niceto (ME) via Senatore Pietro Pitrone n. 118 in catasto al foglio 2 particella 242 sub. 4, natura A/2 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 4) Lastrico solare al primo piano sita in San Pier Niceto (ME) via Senatore Pietro Pitrone n. 118 in catasto al foglio 2 particella 52 sub. 4, natura F/5 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 5) Abitazione al primo piano sita in San Pier Niceto (ME) via Senatore Pietro Pitrone n. 118 in catasto al foglio 2 particelle graffate 52 sub.3 e 242 sub. 7, natura A/2 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 6) Terreno sito in San Pier Niceto (ME) esteso are 1 ca 80 (are 1.80) in catasto al foglio 2 particella 51 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 7) Terreno sito in San Pier Niceto (ME) esteso are 7 ca 80 (are 7.80) in catasto al foglio 2 particella 832 di are 7.50 e particella 833 di are 00.30 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;

derivanti da Mutuo ipotecario.

Per la piena proprietà gravante su tutti gli immobili.

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 12/11/2010), con atto stipulato il 12/11/2010 a firma di Notaio Marina Magaudo ai nn. 2321/1604 di repertorio, trascritto il 16/11/2010 a Messina ai nn. 36150/24119.

Il titolo è riferito solamente alle porzioni censite al fg. 2 particelle 832 e 833 (odierne 889 e 833)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita (dal 24/09/1959 fino al 12/11/2010), trascritto il 16/12/1959 a Messina ai nn. 20024/18365



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano rilasciato alcun titolo edilizio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di San Pier Niceto, approvato dall'Ass. Reg. TT.AA. con D. Dir. n.916 del 16.09.2008, sono state riscontrate le seguenti destinazioni urbanistiche:

Fg. 2 part. 833: ricade in zona B3 (tessuti urbani residenziali del quartiere di San Pier Marina)

Fg. 2 part. 889, 880, 886 (ex 832): ricade per circa mq 238 ricade in zona B3 (tessuti urbani residenziali del quartiere di San Pier Marina) e la rimanente parte in zona "Va" parchi urbani di verde attrezzato e sono le aree nelle quali prevale il sistema del verde urbano attrezzato come elemento d'arredo, quali ville e giardini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il fabbricato realizzato con struttura leggera, censito al catasto fabbricati al fg.2 part. 886 è stato realizzato in assenza di titolo edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante ripristino dell'originario stato dei luoghi e cioè mediante demolizione del manufatto abusivo

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: demolizione vuoto per pieno: €. 2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: fabbricato privo di accatastamento all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- TIPO MAPPALE presentato dallo scrivente CTU e approvato dall'Agenzia delle Entrate con Protocollo n.: 2023/81157 del 17/07/2023
- DOCFA (886) presentato dallo scrivente CTU e approvato dall'Agenzia delle Entrate con Protocollo n.: ME0084374 del 27/07/2023
- DOCFA (880) presentato dallo scrivente CTU e approvato dall'Agenzia delle Entrate con Protocollo n.: ME0084394 del 27/07/2023

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 a seguito del TIPO MAPPALE e DOCFA depositati nel corso della presente consulenza tecnica d'ufficio.



**BENI SAN PIER NICETO VIA SENATORE PIETRO PITRONE
TERRENO EDIFICABILE
DI CUI AL PUNTO A**

Terreno in San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 889 (catasto terreni), qualità uliveto classe 02, are 6 ca 85 reddito dominicale 3,71 Euro, reddito agrario 3.18 Euro.
- foglio 2 particella 833 (catasto terreni), qualità uliveto classe 02, ca 30 reddito dominicale 0,16 Euro, reddito agrario 0.14 Euro
- foglio 2 particella 880 (catasto fabbricati), particella 880, categoria F/1, superficie cat. 20 mq, rendita 0,00 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 236

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati nella parte più a valle del comune di San Per Niceto nei pressi della Strada Statale 113. Le aree limitrofe sono caratterizzate prevalentemente da zone urbanizzate. L'accesso si compone da un ingresso dalla via Senatore Pietro Pitrone civico 236.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie area edificabile (zona B3 - 3mc/mq)	268,00	x	100 %	=	268,00
Superficie pertinenziale (zona Va - 0.03mc/mq)	467,00	x	10 %	=	46,70
Totale:	735,00				314,70

VALUTAZIONE:

In mancanza di dati certi su compravendite di aree edificabili in zona, il valore dell'area è stato determinato come percentuale del 20% del valore immobiliare medio di zona pari a 800,00€. Pertanto il valore dell'area edificabile viene stimato in 160,00€/mq. Lo stesso parametro di stima si applica all'area non edificabile con fattore correttivo del 10% nel calcolo della consistenza.

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie commerciale: 314,70mq x 160,00€/mq = € 50.352,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.352,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.352,00



**BENI SAN PIER NICETO VIA SENATORE PIETRO PITRONE
FABBRICATO
DI CUI AL PUNTO B**

Fabbricato in San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 886 (catasto fabbricato), categoria C/2, classe 04, consistenza commerciale 53 mq, superf. cat. 27 mq, rendita 71,01 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 236,

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati nella parte più a valle del comune di San Per Niceto nei pressi della Strada Statale 113. Le aree limitrofe sono caratterizzate prevalentemente da zone urbanizzate. L'accesso si compone da un ingresso dalla via Senatore Pietro Pitrone civico 236.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie area edificabile (zona B3 - 3mc/mq)	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00

VALUTAZIONE:

Trattandosi di fabbricato privo di titolo edilizio e non regolarizzabile la valutazione viene determinata applicando il valore dell'area edificabile, calcolato al paragrafo precedente in 160,00€/mq, all'aria di sedime occupata oggi dal fabbricato. Dal valore ottenuto viene detratto il costo di ripristino dell'originario stato dei luoghi e cioè la demolizione del fabbricato stimata in €2.000,00 (vedi paragrafo 9.00).

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie commerciale
(area di sedime del fabbricato esistente): 53,00mq x 160,00€/mq = **€ 8.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.480,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.480,00**



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	Terreno	314,70	0,00	50.352,00	50.352,00
B	Fabbricato	53,00	0,00	8.480,00	8.480,00
				58.832,00 €	58.832,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€56.832,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.524,80**

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: **€ 48.307,20**
arrotondato a **€ 48.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento al piano primo sito a San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il fabbricato è sito nella parte più a valle del comune di San Per Niceto nei pressi della Strada Statale 113; si compone nell'insieme da 2 appartamenti, oltre lastrico solare, deposito e unità a destinazione artigianale.

Il fabbricato è costruito in c.a. con murature esterne in mattoni pieni e divisori interni sono in muratura. L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di ingresso soggiorno collegato alla zona pranzo tramite un'ampia apertura, disimpegno che collega due camere da letto di cui una con ripostiglio e due bagni, altra camera con accesso dall'ingresso. Dalla zona pranzo si accede ad un lastrico solare (bene identificato al punto B - particella 52 sub. 5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 242 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 02, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piano fuori terra. Immobile costruito nel antecedentemente al 1967.

B Terrazzo praticabile al piano primo sito a San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il fabbricato è sito nella parte più a valle del comune di San Per Niceto nei pressi della Strada Statale 113 oltre al terrazzo praticabile, si compone nell'insieme da 2 appartamenti, deposito e unità a destinazione artigianale.

Il fabbricato è costruito in c.a. con parapetti in muratura con un'altezza di m. 1 ad esclusione del muro di delimitazione con l'unità limitrofa (altra ditta) e del parapetto fronte strada realizzato in parte in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di 280 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 52 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F05, consistenza 100 mq, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 188, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piano fuori terra. Immobile costruito nel antecedentemente al 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	229,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.900,00
Data della valutazione:	29/08/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

*** 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 15/09/2010 a firma di Notaio Mario di Bella il 13/09/2010 ai nn. 34372/11598 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260.000,00 €

Importo capitale: 130.000,00 €

Per la piena proprietà del bene al foglio 2 part. 242 sub 4, part. 52 sub. 4.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento del tribunale di Messina in data 23/02/2022 Repertorio n.427, trascritto il 07/03/2022 ai nn. 5963/4741, a favore *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** relativamente agli immobili:

- 8) Bottega sita in Valdina (ME) via Andrea Valdina snc in catasto al foglio 1, particella 112 sub. 8, natura C/1 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 9) Fabbricato per esigenze industriali sito in Valdina via Andrea Valdina snc in catasto al foglio 1 particella 112 sub. 9 piano terra, natura D/7 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 10) Abitazione al primo piano sita in San Pier Niceto (ME) via Senatore Pietro Pitrone n. 118 in catasto al foglio 2 particella 242 sub. 4, natura A/2 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 11) Lastrico solare al primo piano sita in San Pier Niceto (ME) via Senatore Pietro Pitrone n. 118 in catasto al foglio 2 particella 52 sub. 4, natura F/5 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 12) Abitazione al primo piano sita in San Pier Niceto (ME) via Senatore Pietro Pitrone n. 118 in catasto al foglio 2 particelle graffate 52 sub.3 e 242 sub. 7, natura A/2 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 13) Terreno sito in San Pier Niceto (ME) esteso are 1 ca 80 (are 1.80) in catasto al foglio 2 particella 51 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 14) Terreno sito in San Pier Niceto (ME) esteso are 7 ca 80 (are 7.80) in catasto al foglio 2 particella 832 di are 7.50 e particella 833 di are 00.30 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;

derivanti da Mutuo ipotecario.

Per la piena proprietà gravante su tutti gli immobili.



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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 15/01/2007), con atto stipulato il 15/01/2007 a firma di Notaio Salvatore Aliotto ai nn. 55221/15367 di repertorio, trascritto il 02/02/2007 a Messina ai nn. 4795/3308.

Il titolo è riferito solamente alle porzioni censite al fg. 2 part. 242 sub. 4 e part. 52 sub. 4.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita a firma del notaio Antonio Cutrupia (dal 09/12/1991 fino al 15/01/2007), trascritto il 30/12/1991 a Messina ai nn. 30570/28763.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile censito al catasto fabbricati al foglio 2 part. 242 sub. 4.

Risultano eseguiti interventi di ristrutturazione autorizzati con concessione edilizia n. 22 del 16/06/1999 aventi il seguente oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria di due unità immobiliari ubicati al primo piano del fabbricato esistente sito in via Sen. Pitrone di San Pier Niceto" protocollo comunale n. 4570/99

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – ricade in zona B3 (tessuti urbani residenziali del quartiere di San Pier Marina)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 22 del 16/06/1999 e l'attuale stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura di una finestra prospiciente lo spazio comune con altro appartamento

Gli interventi edilizi possono essere regolarizzati mediante presentazione di CILA in sanatoria.

Per il calcolo delle spese di regolarizzazione si stimano i seguenti costi:

pagamento di sanzione:	1.000,00€
spese tecniche:	2.000,00€

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:



- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura di una finestra prospiciente lo spazio comune con altro appartamento

Le difformità sono state regolarizzate mediante presentazione di Denuncia di variazione planimetrica redatta dallo scrivente CTU e approvata dall'Agenzia delle Entrate con Protocollo n.: ME0084746 del 28/07/2023

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI SAN PIER NICETO VIA SENATORE PIETRO PITRONE
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al piano primo sito a San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

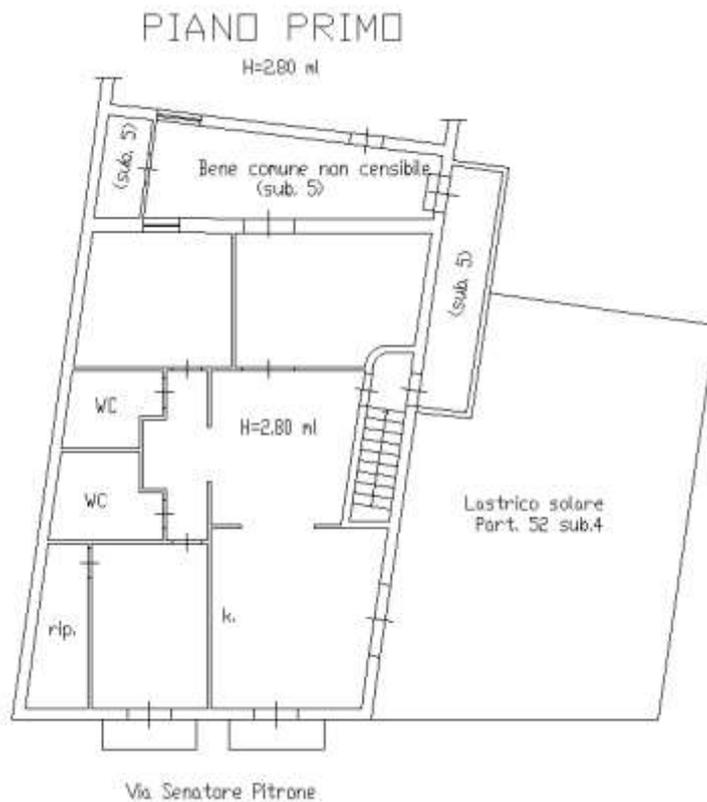
Il fabbricato è sito nella parte più a valle del comune di San Per Niceto nei pressi della Strada Statale 113; si compone nell'insieme da 2 appartamenti, oltre lastrico solare, deposito e unità a destinazione artigianale.

Il fabbricato è costruito in c.a. con murature esterne in mattoni pieni e divisori interni sono in muratura. L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di ingresso soggiorno collegato alla zona pranzo tramite un'ampia apertura, disimpegno che collega due camere da letto di cui una con ripostiglio e due bagni, altra camera con accesso dall'ingresso. Dalla zona pranzo si accede ad un lastrico solare (bene identificato al punto B - particella 52 sub. 4).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 242 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 02, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piano fuori terra. Immobile costruito nel antecedentemente al 1967



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[125.29 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230725-083080-38351 registrata in data 25/07/2023

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
Appartamento	128,00	x	100 %	=	128,00
Balcone	4,00	x	30 %	=	1.20
Totale:	132,00				129,20

VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adatterà 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 e alla consultazione dei valori immobiliari dichiarati presso Agenzia delle Entrate.

Nella zona di riferimento l'OMI indica per abitazioni di tipo civile un valore di mercato, su immobili nuovi o ristrutturati, compreso tra 640,00€/mq e 900,00€/mq per abitazioni di tipo civile.

Considerato, lo stato dell'immobile, gli interventi di ristrutturazione, l'ubicazione, si ritiene congruo un prezzo di 800,00€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, osservatorio del mercato immobiliare ed inoltre internet.

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie commerciale: 129,20mq x 800,00€/mq = € 103.360,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 103.360,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 103.360,00

BENI SAN PIER NICETO VIA SENATORE PIETRO PITRONE
TERRAZZO PRATICABILE
DI CUI AL PUNTO B

Terrazzo praticabile al piano primo sito a San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il fabbricato è sito nella parte più a valle del comune di San Per Niceto nei pressi della Strada Statale 113; si compone nell'insieme da 2 appartamenti, oltre lastrico solare, deposito e unità a destinazione artigianale.

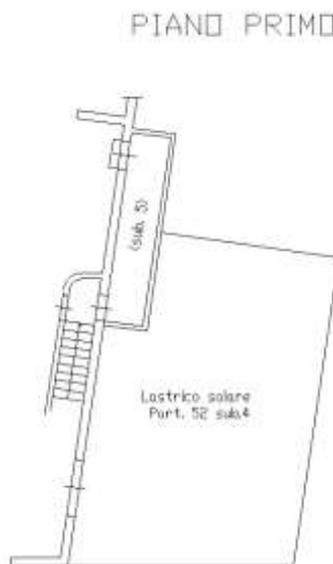
Il fabbricato è costruito in c.a. con parapetti in muratura con un'altezza di m. 1 ad esclusione del muro di delimitazione con l'unità limitrofa (altra ditta) e del parapetto fronte strada realizzato in parte in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di 280 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 52 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F05 (lastrico solare), consistenza 100 mq, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 188, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piano fuori terra. Immobile costruito nel antecedentemente al 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e



secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

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
Terrazzo praticabile	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	100,00				100,00

VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adatterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore.

In mancanza di valori certi per tipologie simili, si farà riferimento al valore di mercato per abitazioni di tipo civile, determinato al paragrafo precedente in 800,00€/mq, con riduzione al 20% (pertinenza diretta). Il prezzo di applicazione stimato al metro quadro è pertanto 160,00€.

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie commerciale: 100,00mq x 160,00€/mq = € 16.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.000,00



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	129,20	0,00	103.360,00	103.360,00
B	Terrazzo praticabile	100,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				119.360,00 €	119.360,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **3.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **116.360,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e forfetario di eventuali spese condominiali reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **17.454,00**

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: € **98.906,00**
arrotondato a € **98.900,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** al piano primo sito a San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il fabbricato è sito nella parte più a valle del comune di San Per Niceto nei pressi della Strada Statale 113; si compone nell'insieme da 2 appartamenti, oltre lastrico solare, deposito e unità a destinazione artigianale

Il fabbricato è costruito in c.a. con murature esterne in mattoni pieni, i divisori interni sono in muratura. L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di ingresso con angolo cottura tre camere disimpegno e bagno. Dalla zona pranzo si accede ad al terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particelle graffate 52 sub. 6 e particella 242 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piano fuori terra. Immobile costruito nel antecedentemente al 1967.

B **N.1 Terreno** siti a San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 883 (catasto terreni), qualità Vigneto/classe 2, superficie 1 are e 69 ca, reddito agrario 0.74 Euro, reddito dominicale 2.23 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C **N.5 depositi** siti a San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 242 subalterno 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 242 subalterno 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 242 subalterno 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 82,37 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 242 subalterno 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 6 mq, rendita 17,04 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 882 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale 6, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

362,97 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 102.601,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.200,00

Data della valutazione: **29/08/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

*** DATO OSCURATO *** in qualità di locataria con contratto di locazione della durata di dodici mesi dal 01/01/2021 al 31/12/2021 registrato il 29/01/2021 al n. 000278-serie 3T codice identificativo TXH21T000278000CC. (solamente l'appartamento censito in catasto al fg. 2 partt. 242-52 subb. 8-6)

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 15/09/2010 a firma di Notaio Mario di Bella il 13/09/2010 ai nn. 34372/11598 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260.000,00 €

Importo capitale: 130.000,00 €

Per la piena proprietà del bene al foglio 2 particelle graffate 52 sub.3 e 242 sub 7 – foglio 2, particella 51

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento del tribunale di Messina in data 23/02/2022 Repertorio n.427, trascritto il 07/03/2022 ai nn. 5963/4741, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***relativamente agli immobili:

- 15) Bottega sita in Valdina (ME) via Andrea Valdina snc in catasto al foglio 1, particella 112 sub. 8, natura C/1 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 16) Fabbricato per esigenze industriali sito in Valdina via Andrea Valdina snc in catasto al foglio 1 particella 112 sub. 9 piano terra, natura D/7 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 17) Abitazione al primo piano sita in San Pier Niceto (ME) via Senatore Pietro Pitrone n. 118 in catasto al foglio 2 particella 242 sub. 4, natura A/2 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 18) Lastrico solare al primo piano sita in San Pier Niceto (ME) via Senatore Pietro Pitrone n. 118 in catasto al foglio 2 particella 52 sub. 4, natura F/5 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 19) Abitazione al primo piano sita in San Pier Niceto (ME) via Senatore Pietro Pitrone n. 118 in catasto al foglio 2 particelle graffate 52 sub.3 e 242 sub. 7, natura A/2per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***
- 20) Terreno sito in San Pier Niceto (ME) esteso are 1 ca 80 (are 1.80) in catasto al foglio 2 particella 51 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 21) Terreno sito in San Pier Niceto (ME) esteso are 7 ca 80 (are 7.80) in catasto al foglio 2 particella 832 di are 7.50 e particella 833 di are 00.30 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;

derivanti da Mutuo ipotecario.

Per la piena proprietà gravante su tutti gli immobili.

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 13/09/2010), con atto stipulato il 13/09/2010 a firma di Notaio Di Bella Mario ai nn. 34371/11597 di repertorio, trascritto il 15/09/2010 a Messina ai nn. 29066/19805.

Il titolo è riferito solamente alle porzioni censite al foglio 2 particelle graffate 52 sub.3 e 242 sub 7 – foglio 2, particella 51.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione a firma del notaio Salvatore Alioto (dal 15/01/2007 fino al 13/09/2010), trascritto il 02/02/2007 a Messina ai nn. 4795/3308.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita a firma del notaio Antonio Cutrupia (dal 09/12/1991 fino al 13/09/2010), trascritto il 30/12/1991 a Messina ai nn. 30570/28763

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile censito al catasto fabbricati al foglio 2 particelle aggraffate 52 sub. 3 e 242 sub. 7 (odierne sub 6 e 8).

Risultano eseguiti interventi di ristrutturazione autorizzati con concessione edilizia n. 22 del 16/06/1999 “Lavori di manutenzione straordinaria di due unità immobiliari ubicati al primo piano del fabbricato esistente sito in via Sen. Pitrone di San Pier Niceto” protocollo comunale n. 4570/99

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona “B1”

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 22 del 16/06/1999 e l'attuale stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura con struttura precaria in alluminio e vetri di una porzione di corte esterna.

Gli interventi edilizi possono essere regolarizzati mediante presentazione di CILA in sanatoria.

Per il calcolo delle spese di regolarizzazione si stimano i seguenti costi:

pagamento versamento: 50,00€/mq di superficie chiusa (50*7=350) **350,00 €**
spese tecniche e sanzione: **2.000,00€**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento della superficie chiusa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione planimetrica presentata dallo scrivente CTU e approvata dall'Agenzia delle Entrate con Protocollo n.: ME0084731 del 28/07/2023



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 a seguito del TIPO MAPPALE e DOCFA depositati nel corso della presente consulenza tecnica d'ufficio.

**BENI SAN PIER NICETO VIA SENATORE PIETRO PITRONE
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A**

Appartamento al piano primo sito a San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **).

Il fabbricato è sito nella parte più a valle del comune di San Per Niceto nei pressi della Strada Statale 113. Il fabbricato si divide in 2 appartamenti un lastrico solare e due laboratori di arte e mestieri.

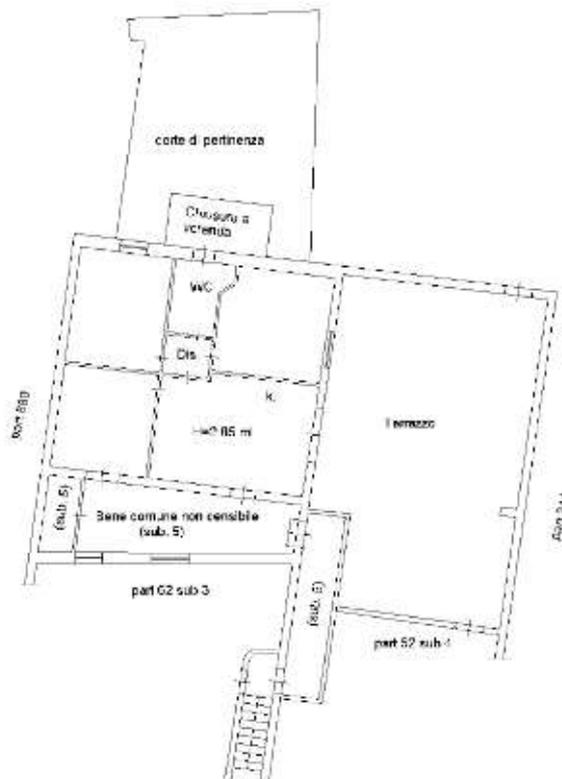
Il fabbricato è costruito in c.a. con murature esterne in mattoni pieni, i divisori interni sono in muratura. L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di ingresso con angolo cottura tre camere disimpegno e bagno. Dalla zona pranzo si accede ad al terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particelle graffate 52 sub. 6 e particella 242 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piano fuori terra. Immobile costruito nel antecedentemente al 1967.

PIANO PRIMO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[245.78 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. ID Regione 741866 registrata in data 05/12/2020

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
Appartamento	94,00	x	100 %	=	94,00
Terrazzo	91,50	x	25 %	=	22,87
Corte esterna	51,00	x	10 %	=	5,10
Totale:	236,50				121,97

VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adatterà 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 e alla consultazione dei valori immobiliari dichiarati presso Agenzia delle Entrate.

Nella zona di riferimento l'OMI indica per abitazioni di tipo civile un valore di mercato, su immobili nuovi o ristrutturati, compreso tra 640,00€/mq e 900,00€/mq per abitazioni di tipo civile.

Considerato, lo stato dell'immobile, gli interventi di ristrutturazione, l'ubicazione, si ritiene congruo un prezzo di 750,00€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, osservatorio del mercato immobiliare ed inoltre internet.

DEFINIZIONI:

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,97mq x 750,00€/mq = € 91.477,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.477,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 91.477,50

BENI SAN PIER NICETO VIA SENATORE PIETRO PITRONE
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO B

Terreno agricolo in San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone, per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)).

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 883 (catasto terreni), qualità vigneto classe 2, are 1,00 ca 0,69 reddito dominicale 2,23 Euro, reddito agrario 0.74 Euro

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati nella parte più a valle del comune di San Per Niceto nei pressi della Strada Statale 113. Le aree limitrofe sono caratterizzate prevalentemente da zone urbanizzate. La viabilità di accesso alla particella avviene dalla via Senatore Pietro Pitrone.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie effettiva	169,00	x	100 %	=	169,00
Totale:	169,00				169,00

VALUTAZIONE:

In mancanza di dati certi su compravendite di aree non edificabili in zona, il valore dell'area è stato determinato come percentuale del 20% del valore immobiliare medio di zona pari a 800,00€ con fattore correttivo del 10% nel calcolo della consistenza. Pertanto il valore dell'area non edificabile viene determinato come segue.

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 169,00mqx10% x 800€x20% = € 2.704,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.704,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.704,00



BENI SAN PIER NICETO VIA SENATORE PIETRO PITRONE

DEPOSITI

DI CUI AL PUNTO C

Depositi ai piani terra, primo, secondo e terzo siti a San Pier Niceto Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, della superficie commerciale rispettivamente di **16mq, 16mq, 29mq, 6mq e 5mq** per la quota di 1/1 ciascuno, di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)).

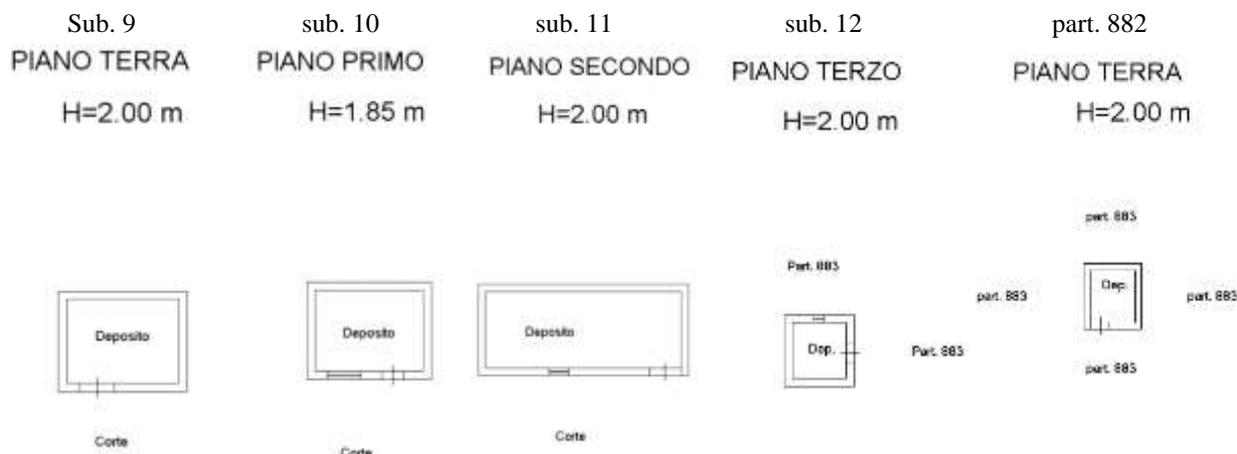
I fabbricati sono siti nella parte più a valle del comune di San Per Niceto nei pressi della Strada Statale 113. Si dividono in un singolo corpo di fabbrica su tre elevazioni per i beni censiti al fg. 2 part 242 subb. 9-10-11, invece sono entrambe singoli corpi di fabbrica il bene al fg. 2 part 242 sub. 12 ed il bene censito alla fg. 2 particella 882.

I fabbricati sono tutti costruiti con muratura portante in mattoni pieni. Ogni singola unità immobiliare oggetto di stima si composta da un singolo.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono catastalmente identificate:

- foglio 2 particelle 242 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particelle 242 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particelle 242 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 82,37 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particelle 242 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 6 mq, rendita 17,04 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone n. 234, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particelle 882 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: Via Senatore Pietro Pitrone snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Gli edifici sono stati tutti edificati antecedentemente al 1967.



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
Deposito	16,00	x	100 %	=	16,00
Deposito	16,00	x	100 %	=	16,00
Deposito	29,00	x	100 %	=	29,00
Deposito	6,00	x	100 %	=	6,00
Deposito	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	72,00				72,00

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 e alla consultazione dei valori immobiliari dichiarati presso Agenzia delle Entrate.

Nella zona di riferimento l'OMI indica per abitazioni di tipo civile un valore di mercato, su immobili nuovi o ristrutturati, compreso tra 230,00€/mq e 340,00€/mq per depositi/box.

Considerato, lo stato degli immobili e l'ubicazione si ritiene congruo un prezzo di 150,00€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, osservatorio del mercato immobiliare ed inoltre internet.

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00mq x 150,00€/mq = € 10.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.800,00

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	121,97	0,00	91.447,50	91.447,50
B	Terreno agricolo	169,00	0,00	2.704,00	2.704,00
B	Depositi	72,00	0,00	10.800,00	10.800,00
				104.951,50 €	104.951,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €2350,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€102.601,50
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 15.390,22
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:	€ 87.211,27
arrotondato a	€ 87.200,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Bottega** al piano terra sita a Valdina via Andrea Valdina snc, della consistenza di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il fabbricato è sito nella parte più a valle del comune di Valdina precisamente nella zona industriale nei pressi della Strada Statale 113. Il fabbricato si divide in diversi volumi di tipo industriale.

La bottega è inglobata in delle strutture prefabbricate in c.a. di tipo industriale, con divisori interni in muratura. L'unità immobiliare oggetto di oggetto di stima si compone di ingresso con area vendita due uffici una sala distribuzione antibagno, wc. e wc per disabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 112 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 03, consistenza 43 mq, rendita 1279,16 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea Valdina snc. intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1977.

B **Fabbricato per esigenze industriali** al piano terra sito a Valdina via Andrea Valdina snc, della superficie commerciale di **276,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il fabbricato è sito nella parte più a valle del comune di Valdina precisamente nella zona industriale nei pressi della Strada Statale 113. Il fabbricato si divide in diversi volumi di tipo industriale.

Il fabbricato è costruito in componenti di c.a. prefabbricato di tipo industriale, al suo interno si compone di un unico ambiente. L'accesso avviene da una porzione di corte esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna media di 512 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 112 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D07, indirizzo catastale: Via Andrea Valdina snc, Piano terra intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	229,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.000,00
Data della valutazione:	06/04/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in locazione alla *** DATO OSCURATO *** con contratto del tipo 6+6 rinnovabili a partire dalla data del 1/09/2021.

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:*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento del tribunale di Messina in data 23/02/2022 Repertorio n.427, trascritto il 07/03/2022 ai nn. 5963/4741, a favore *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** relativamente agli immobili:

- 22) Bottega sita in Valdina (ME) via Andrea Valdina snc in catasto al foglio 1, particella 112 sub. 8, natura C/1 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 23) Fabbricato per esigenze industriali sito in Valdina via Andrea Valdina snc in catasto al foglio 1 particella 112 sub. 9 piano terra, natura D/7 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 24) Abitazione al primo piano sita in San Pier Niceto (ME) via Senatore Pietro Pitrone n. 118 in catasto al foglio 2 particella 242 sub. 4, natura A/2 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 25) Lastrico solare al primo piano sita in San Pier Niceto (ME) via Senatore Pietro Pitrone n. 118 in catasto al foglio 2 particella 52 sub. 4, natura F/5 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 26) Abitazione al primo piano sita in San Pier Niceto (ME) via Senatore Pietro Pitrone n. 118 in catasto al foglio 2 particelle graffate 52 sub.3 e 242 sub. 7, natura A/2 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 27) Terreno sito in San Pier Niceto (ME) esteso are 1 ca 80 (are 1.80) in catasto al foglio 2 particella 51 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;
- 28) Terreno sito in San Pier Niceto (ME) esteso are 7 ca 80 (are 7.80) in catasto al foglio 2 particella 832 di are 7.50 e particella 833 di are 00.30 per la proprietà di 1/1 di *** DATO OSCURATO ***;

derivanti da Mutuo ipotecario.

Per la piena proprietà gravante su tutti gli immobili.

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 insolte 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 Atto di vendita (dal 09/01/2018), con atto stipulato il 09/01/2018 a firma di Notaio Salvatore Cutrupia ai nn. 1619/1253 di repertorio, trascritto il 12/01/2018 a Messina ai nn. 865/711.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio Silverio Magno (dal 21/07/2005 fino al 09/01/2018), registrato a Messina il 03/08/2005 al n. 3377.

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1, in forza di atto di regolarizzazione di società di fatto, in S.p.A. ricevuto dal notaio N. Filogamo (dal 04/09/1973 fino al 21/07/2005), repertorio 499908 rettificato con atto ricevuto dallo stesso notaio in data 25/03/1976 trascritto a Messina il 13/04/1976 ai nn. 6286/5382.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile costruito in virtù della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Valdina in data 20/06/1977 n. 6/77 e successiva variante n. 5/78 prot. n. 3823 del 13/02/1988; e successivamente per frazionamento e parziale cambio di destinazione d'uso è stata presentata SCIA in data 07/10/2016 Prot. 7/97.

In data 09/10/2017 è stata altresì presentata al prot. 6696 la segnalazione certificata per l'agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI SAN PIER NICETO VIA SENATORE PIETRO PITRONE
BOTTEGA
DI CUI AL PUNTO A

Bottega al piano terra sita a Valdina via Andrea Valdina snc, della consistenza di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il fabbricato è sito nella parte più a valle del comune di Valdina precisamente nella zona industriale



nei pressi della Strada Statale 113. Il fabbricato si divide in diversi volumi di tipo industriale.

La bottega è inglobata in delle strutture prefabbricate in c.a. di tipo industriale, con divisori interni in muratura. L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di ingresso con area vendita due uffici una sala distribuzione antibagno, wc. e wc per disabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 112 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 03, consistenza 43 mq, rendita 1279,16 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea Valdina snc. intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1977.

PIANTA PIANO TERRA



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area mista residenziale artigianale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[112.10 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 469366 redatto in data 15/09/2017

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
Bottega	43,00	x	100 %	=	43,00
Corte esterna	12,00	x	25 %	=	1.20
Totale:	132,00				129,20

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 e alla consultazione dei valori immobiliari dichiarati presso Agenzia delle Entrate, che riporta valori compresi tra 630,00€/mq e 920,00€/mq.

Considerato che i valori indicati non fanno preciso riferimento alla zona in cui sono sito l'immobile oggetto di stima e considerata la tipologia costruttiva si ritiene congruo un prezzo di 500,00€/mq. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, osservatorio del mercato immobiliare ed inoltre internet.

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,20mq x 500,00€/mq = € 64.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 64.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 64.600,00



BENI SAN PIER NICETO VIA SENATORE PIETRO PITRONE
FABBRICATO INDUSTRIALE
DI CUI AL PUNTO B

Fabbricato per esigenze industriali al piano terra sito a Valdina via Andrea Valdina snc, della superficie commerciale di **276,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il fabbricato è sito nella parte più a valle del comune di Valdina precisamente nella zona industriale nei pressi della Strada Statale 113. Il fabbricato si divide in diversi volumi di tipo industriale.

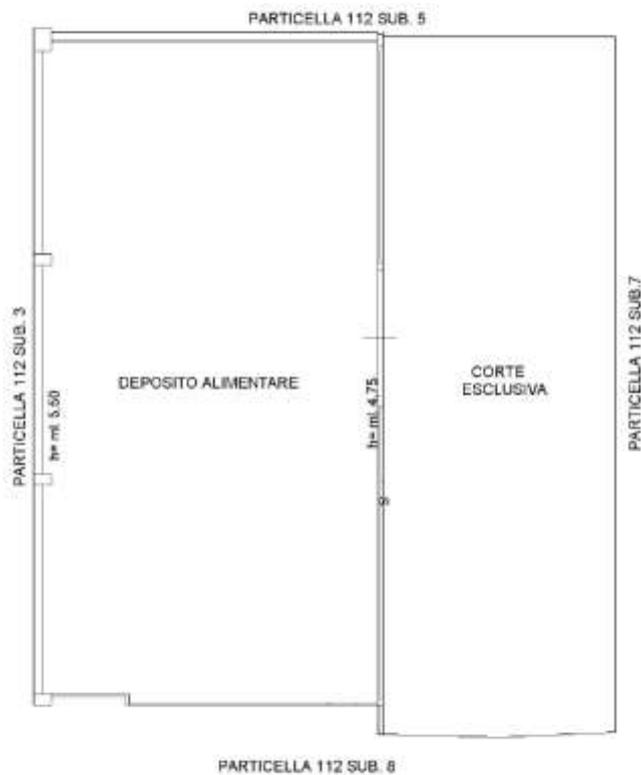
Il fabbricato è costruito in componenti di c.a. prefabbricato di tipo industriale, al suo interno si compone di un unico ambiente. L'accesso avviene da una porzione di corte esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna media di 512 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 112 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D07, indirizzo catastale: Via Andrea Valdina snc, Piano terra intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1977.

PIANTA PIANO TERRA



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area mista residenziale artigianale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[128.50 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 469370 redatto in data 15/09/2017

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
Capannone industriale	276,00	x	100 %	=	276,00
Corte esterna	190,00	x	25 %	=	47,50
Totale:	466,00				323,50

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 e alla consultazione dei valori immobiliari dichiarati presso Agenzia delle Entrate. Nella zona di riferimento l'OMI indica fabbricati a destinazione produttiva un valore di mercato, compreso tra 360,00€/mq e 540,00€/mq.

Considerato, lo stato dell'immobile, gli interventi di ristrutturazione, l'ubicazione, si ritiene congruo un prezzo di 430,00€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, osservatorio del mercato immobiliare ed inoltre internet.

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 323,50mq x 430,00€/mq = € 139.105,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 139.105,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 139.105,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 e alla consultazione dei valori immobiliari dichiarati presso Agenzia delle Entrate. Nella zona di riferimento l'OMI indica fabbricati a destinazione produttiva un valore di mercato, compreso tra 360,00€/mq e 540,00€/mq.

Considerato, lo stato dell'immobile, gli interventi di ristrutturazione, l'ubicazione, si ritiene congruo un prezzo di 430,00€/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, osservatorio del mercato immobiliare ed inoltre internet.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Bottega	129,20	0,00	64.600,00	64.600,00
B	Capannone industriale	323,50	0,00	139.105,00	139.105,00
				203.705,00 €	203.705,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 203.705,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e forfetario di eventuali spese condominiali reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 30.555,75

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: € 173.149,25
arrotondato a € 173.000,00

data 30/08/2023

il tecnico incaricato
SALVATORE MANCUSO

