



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. ALESSIO SACCA'

CF:SCCLSS77R16F158H
con studio in MESSINA (ME) Via G. Grillo 61
telefono: 3405874487
email: alessio.sacca@libero.it
PEC: alessio.sacca@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Negozi/Bottega** a MESSINA Via Marco Polo 144, della superficie commerciale di **131,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **).

L'immobile è catastato con categoria C/1 ed è composto da un vano prospiciente la via Marco Polo collegato (al momento la porta è murata e dovrà essere riaperta) alle due camere più WC e Cucina. L'immobile ha un secondo ingresso da Via Minissale.

L'immobile è stato interessato da interventi di modifiche interne da parte del proprietario, senza opportune autorizzazioni comunali (così come dichiarato dal proprietario in sede di sopralluogo). Le stesse hanno modificato l'organizzazione degli spazi interni dell'immobile e consistono:

- frazionamento dell'immobile con magazzino con accesso dalla Via Marco Polo 144 e appartamento con accesso da Via Minissale
- Costruzione di un soppalco nella "zona notte" con altezza di 2,10 m nella parte soppalcata
- Spostamento del bagno in altra zona e altre modifiche
- Costruzione di un soppalco nel magazzino

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 309 sub. 2 (catasto fabbricati), superficie 46, classe 07, consistenza 46 mq, rendita 1.057,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE VALERIA N. 144 MESSINA, piano: T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.699,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.529,56
Data della valutazione:	16/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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 **giudiziale** attiva, iscritta il 31/05/2022 a Messina ai nn. 14825/1866, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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 vendi (dal 02/02/2007), con atto stipulato il 02/02/2007 a firma di Notaio Pitrone, trascritto il 05/02/2007 a Santa Lucia del Mela ai nn. 5220/3488

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1966 fino al 08/05/2005), con atto stipulato il 05/08/1966 a firma di atto di divisione ricevuto da Notaio Fleres, registrato il 24/08/1966 a Messina ai nn. 4574, trascritto il 31/08/1966 a Messina ai nn. 15258/13660. Successivamente atto di rettifica di dati anagrafici ricevuto dal Notaio Contartese di Messina il 28/01/1992 trascritto il 18/02/1992 ai nn. 6148/5359

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 08/05/2005 fino al 02/02/2007), registrato il 04/05/2006 a Messina ai nn. n. 34 vol. 2454, trascritto il 29/07/2005 a Messina ai nn. 29044/16175.

Al signor *** DATO OSCURATO *** l'immobile è pervenuto in forza della successione *** DATO OSCURATO *** deceduta 08/05/2005 regolamentata da testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Contartese di Messina il 19/07/2005, trascritto il 29/07/2005 ai nn. 29044/16175, giusta dichiarazione di successione registrata a Messina il 04/05/2006 al n. 34 vol. 2454 trascritta il 27/11/2006 ai nn. 49984/27897



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da una ricerca effettuata presso l'archivio urbanistica del Comune di Messina, non è stato possibile risalire al fascicolo dell'immobile. Sulla scorta della planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio è possibile fare risalire l'immobile al 01/08/1966 data di catastazione dello stesso a firma dell'Ing. Michele Paladino ditta *** DATO OSCURATO ***.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta catastato come C/1, attualmente diviso tramite la chiusura con muratura del varco tra la bottega via Marco Polo e i retrostanti vani con accesso da via Minissale, inoltre sono presenti due soppalchi nel locale "bottega" e l'altro che ricopre l'attuale "zona notte" opere queste non autorizzate (così come anche dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo alla presenza della parte procedente), oltre ad un collegamento con vano sotto scala attualmente occupato dalla parte eseguita ma non risultante nella planimetria catastale. Opere sanabili, a parere dello scrivente, mediante demolizione dei soppalchi e regolarizzazione mediante CILA in sanatoria delle altre opere di divisione interna (vedasi differenza planimetria catastale/Planimetria SF).

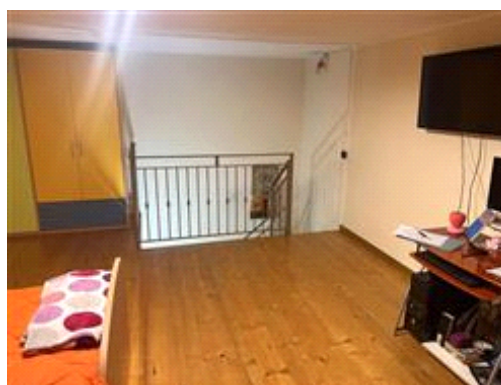
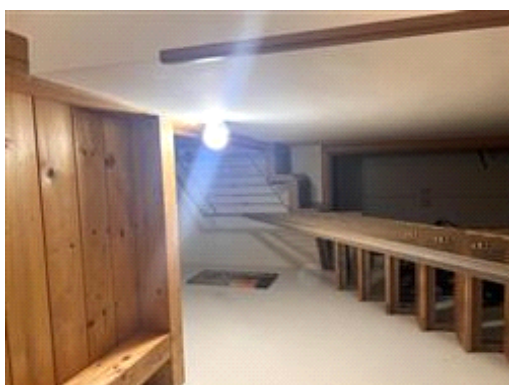
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione dei soppalchi esistenti di luce non idonea per la destinazione d'uso dell'immobile, apertura del varco di collegamento con il vano bottega attualmente chiuso, chiusura del collegamento con il vano "sottoscala", non presente nella planimetria catastale, CILA in sanatoria per tutte le altre opere relativa alla diversa distribuzione degli spazi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizioni, CILA ed eventuale SCA: € 9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito delle difformità edilizie, sarà necessario dopo gli interventi indicati al punto precedente presentare un nuovo docfa con la planimetria attuale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa



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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60.

E' parere dello scrivente, sulla scorta dei colloqui avuti con l'Agenzia del Territorio, che detta discrasia può essere sanata mediante un docfa, per altro necessario per il PdC in sanatoria (art. 36 del TUED)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta catastato come C/1, attualmente diviso tramite la chiusura con muratura del varco tra la bottega via Marco Polo e i retrostanti vani con accesso da via Minissale, inoltre sono presenti due soppalchi nel locale "bottega" e l'altro che ricopre l'attuale "zona notte" opere queste non autorizzate (così come anche dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo alla presenza della parte procedente), oltre ad un collegamento con vano sotto scala attualmente occupato dalla parte eseguita ma non risultante nella planimetria catastale. Opere sanabili, a parere dello scrivente, mediante demolizione dei soppalchi e regolarizzazione mediante CILA in sanatoria delle altre opere di divisione interna (vedasi differenza planimetria catastale/ Planimetria SF).

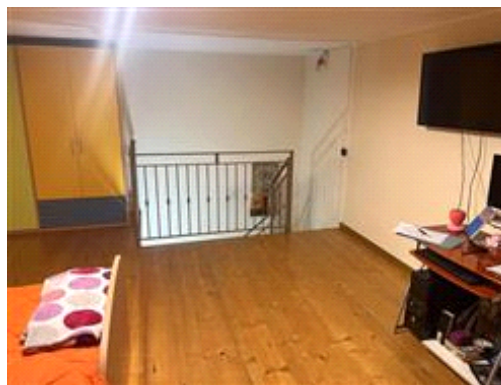
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione dei soppalchi esistenti di luce non idonea per la destinazione d'uso dell'immobile, apertura del varco di collegamento con il vano bottega attualmente chiuso, chiusura del collegamento con il vano "sottoscala", non presente nella planimetria catastale, CILA in sanatoria per tutte le altre opere relative alla diversa distribuzione degli spazi.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi inseriti nella non conformità edilizia

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni



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

BENI IN MESSINA VIA MARCO POLO 144

NEGOZIO/BOTTEGA

DI CUI AL PUNTO A

Bottega a MESSINA Via Marco Polo 144, della superficie commerciale di **131,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)



L'immobile è catastato con categoria C/1 ed è composto da un vano prospiciente la via Marco Polo collegato (al momento la porta è murata che dovrà essere riaperta) alle due camere più WC e Cucina. L'immobile ha un secondo ingresso da Via Minissale.

L'immobile è stato interessato da interventi di modifiche interne da parte del proprietario, senza opportune autorizzazioni comunali (così come dichiarato dal proprietario in sede di sopralluogo). Le stesse hanno modificato l'organizzazione degli spazi interni dell'immobile e consistono:

- frazionamento dell'immobile con magazzino con accesso dalla Via Marco Polo 144 e appartamento con accesso da Via Minissale
- Costruzione di un soppalco nella zona notte con altezza di 2,10 m nella parte soppalcata
- Spostamento del bagno in altra zona e altre modifiche
- Costruzione di un soppalco nel magazzino

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 309 sub. 2 (catasto fabbricati), superficie 46, classe 07, consistenza 46 mq, rendita 1.057,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE VALERIA N. 144 MESSINA, piano: T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

ospedale	buono	
centro commerciale	buono	
negozi al dettaglio	buono	
scuola elementare	al di sopra della media	
stadio	buono	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 Km	buono	
autobus distante 200 m	buono	
tram distante 600 m	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premesso che la Regione Siciliana, con Decreto del 27 novembre 2020 (GURS n. 62 del 18 dicembre 2020) si è provveduto al "Recepimento delle disposizioni nazionali ed approvazione delle "Linee guida per la certificazione energetica degli edifici". Col suddetto decreto, si applicano le disposizioni dettate dal Decreto interministeriale del 26 giugno 2015 denominato: "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e ss.mm.ii., introdotte in ultimo dal decreto legislativo 10 giugno 2020, n. 48. L'articolo 6, del Decreto 26 giugno 2015, prevede l'istituzione da parte di ENEA della banca dati nazionale, denominata SIAPE, per la raccolta dei dati relativi agli APE e garantisce l'interoperabilità del SIAPE con i sistemi informativi nazionali e regionali esistenti, ai sensi dell'art. 10, comma 4, lettera b), del D.P.R. 16 aprile 2013, n.74. Lo stesso Decreto all'articolo 7 indica che le Regioni possono avvalersi dell'ENEA, anche attraverso la stipula di specifici accordi, per assicurare la piena compatibilità del SIAPE con sistemi regionali già esistenti. Sulla scorta di quanto sopra, essendo l'immobile dotato di impianti termici e che gli stessi, per quanto dichiarato dal proprietario in sede di sopralluogo, non sono dotati di libretto di impianto oltre che della registrazione degli stessi al catasto regionale, obbligatorio per la redazione dell'APE, lo scrivente è impossibilitato a redigere detto certificato. Qualora l'III.mo Giudice dovesse ritenere necessario far redigere certificato APE, lo scrivente rimane a disposizione previa produzione del libretto impiati e registrazione degli stessi al catasto termico regionale (a cura di impresa idoneamente iscritta in appositi elenchi).

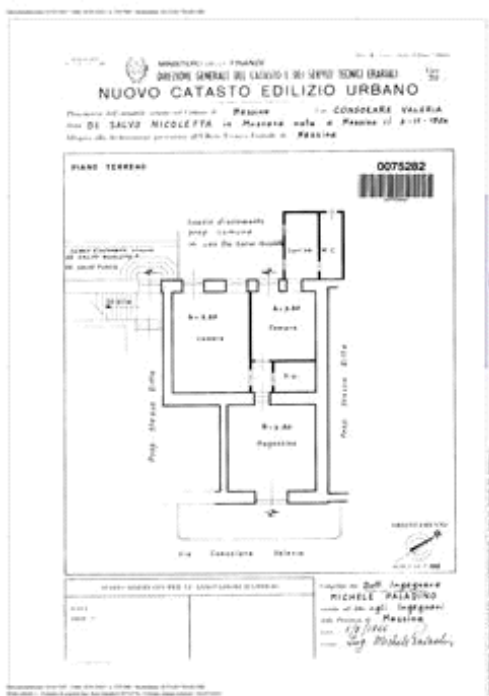
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bottega	125,00	x	100 %	=	125,00
Cortile	25,00	x	25 %	=	6,25
Totale:	150,00				131,25





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/27225834/>

Descrizione: Adiacenze Caserma Ainis, sulla SS 114, vi proponiamo in vendita un ampio locale commerciale di circa 157 mq. , posto al pianoterra, composto da un unico vano oltre servizi ed un vano al piano interrato, quattro vetrine di cui due prospicienti la strada e due prospicienti l'area condominiale.

Visto la posizione strategica, molto trafficata, l'immobile è ideale per diverse tipologie di attività commerciali

Indirizzo: Via MARCO POLO, 81 Messina, ME

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.329,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/112693763/#foto10>

Descrizione: locale commerciale con due luci adibito recentemente a bar in via Marco Polo a Contesse, di circa 70 mq con annesso laboratorio, antibagno e bagno. È disponibile la prospiciente corte esterna condominiale di circa 25 mq ad uso esclusivo.

L'immobile si presenta in buono stato ed è utilizzabile per qualsiasi attività commerciale

Indirizzo: Via Marco Polo, 433

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.141,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobili/45154299/>

Descrizione: Via Marco Polo bottega locata una luce, superfici commerciali mq. 55 circa

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 1.091,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia delle entrate - Valori OMI

Data contratto/rilevazione: 17/07/2024

Fonte di informazione: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

Descrizione: Banca dati OMI codice zona: C1 microzonacatastale n.: 12 Destinazione: Commerciale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: da 680,00 Euro/mq a 1050,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore medio di zona al m², si esegue una stima sintetica - comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze.

Il dato desunto dai valori ricavati tramite ricerca in pubblicazioni specializzate, per immobili simili a quello oggetto della perizia ed in zone limitrofe, sono state:

€/mq 1.329,00, €/mq 1.141,00 €/mq 1.091,00 ed €/mq 865,00 (Valore medio OMI) con una media di €/mq $(1.329,00+1.141,00+1.091,00+865,00)/4 = €/mq 1.106,50$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 131,25 x 1.106,50 = **145.228,12**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento dell'epoca di costruzione e della diversa distribuzione degli spazi con le botteghe prese a confronto sul mercato	-14.522,81

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.705,31**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.705,31**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato dallo scrivente è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato. Per la comparazione, lo scrivente Esperto Valutatore si è riferito alle recenti pubblicazioni su siti internet riportanti la vendita di beni immobili dalle analoghe caratteristiche unitamente ai prezzi di aggiudicazione all'asta di immobili similari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Idealista, cercocasa.it, casa.it, immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio/bottega	131,25	0,00	130.705,31	130.705,31
				130.705,31 €	130.705,31 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' parere dello scrivente, nell'ottica dell'economicità della procedura, la non divisibilità in lotti.

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€ 19.605,80
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 9.400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.699,51

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 10.169,95
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:	€ 91.529,56

data 24/07/2024

il tecnico incaricato
ING. ALESSIO SACCA'

