

Espropriazioni immobiliari N. 133/2021
promossa da: Banca di Credito Peloritano spa



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

133/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca di Credito Peloritano spa

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/07/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO MUSCHERA'

CF:MSCFNC74C26F158K
con studio in MESSINA (ME) V. S.SEBSTIANO 23 IS. 252
telefono: 090716643
email: framu74@hotmail.com
PEC: francesco.muschera@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a TORREGROTTA Viale Europa 267, della superficie commerciale di **363,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

Villa singola con ottime finiture a due elevazioni fuori terra oltre sottotetto con superficie commerciale pari a circa 360 mq, a due elevazioni f.t. oltre sottotetto, con ampio giardino e fabbricato singolo adibito a garage. Costruita nell'anno 2008, unitamente alle pertinenze esterne, sviluppa nel suo insieme una superficie di circa mq 950. L'accesso alla villa avviene dal viale Europa.

Si fa presente che il sig. ████████████████████ ha il diritto di proprietà per la quota 1/1, mentre i genitori sig. ████████████████████ hanno il diritto di abitazione per la quota di 1/2 ciascuno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.90 - 3.00 - 3.40. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2567 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 13 vani, rendita 1.275,65 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa snc, piano: T-1-2, intestato a ████████████████████, derivante da VARIAZIONE del 24/08/2017 protocollo n. ME0162990 in atti dal 24/08/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 38304.1/2017)
Coerenze: La particella 2567 sub. 4 in cui insiste la villa confina a ovest con Viale Europa, a nord con fabbricato di proprietà ████████████████████, a sud con proprietà ████████████████████ ed est con terreni di proprietà ████████████████████.
- foglio 3 particella 2567 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 46 mq, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa snc, piano: T, intestato a ████████████████████, derivante da COSTITUZIONE del 07/03/2012 Pratica n. ME0054780 in atti dal 07/03/2012 COSTITUZIONE (n. 2275.1/2012)
Coerenze: La particella 2567 sub. 3 in cui insiste il garage confina a ovest, sud, ed est con proprietà della stessa ditta, a nord con fabbricato di proprietà ████████████████████.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2567 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 46 mq, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa snc, piano: T, intestato a ████████████████████
Coerenze: La particella 2567 sub. 3 in cui insiste il garage confina a ovest, sud, ed est con proprietà della stessa ditta, a nord con fabbricato di proprietà ████████████████████.

Trattasi di una unità immobiliare con struttura portante in cemento armato ad una elevazione f.t., oltre lastrico solare. Il fabbricato in oggetto sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 55. Si presenta in discrete condizioni, dotato di porta basculante elettrica; Il pavimento è realizzato in piastrelle in gres, le pareti sono tinteggiate con ducotone. In alcune porzioni di pareti sono presenti tracce di umido.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 363,28 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 13,75 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 471.285,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 471.285,00 |
| Data della valutazione: | 06/07/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig.ra [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] in qualità di usufruttuario.
L'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dal figlio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ci sono due pignoramenti in quanto ai debitori la Banca di Credito Peloritano ha erogato due mutui.

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 29/05/2014 a firma di notaio Amato Giuseppe ai nn. Rep. 72781 di repertorio, registrata il 30/05/2014 a Messina ai nn. 11944/1057, a favore di Banca di Credito Peloritano spa, contro [REDACTED], derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/11/2015 a firma di notaio Amato Giuseppe ai nn. Rep. 74020 di repertorio, registrata il 06/11/2015 a Messina ai nn. 27677/3167, a favore di Banca di Credito Peloritano spa, contro [REDACTED], derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: € 550.000,00.

Importo capitale: € 275.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, stipulata il 22/07/2021 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina ai nn. rep. 2089 di repertorio, trascritta il 04/08/2021 a Messina ai nn. 217377/16957, a favore di Banca di Credito Peloritano spa, contro [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario - Tribunale di Messina

pignoramento, stipulata il 22/07/2021 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina ai nn. 2090 di repertorio, trascritta il 04/08/2021 a Messina ai nn. 21738/16958, a favore di Banca di Credito Peloritano spa, contro [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario - Tribunale di Messina

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 01/08/2017), con atto stipulato il 01/08/2017 a firma di Notaio Catanese Carmela Flavia ai nn. Rep. 18391 di repertorio, trascritto il 02/08/2017 a Messina ai nn. 19091/14635.

L'atto di donazione prevedeva il diritto di proprietà 1/1 a favore di [REDACTED] ed il diritto di abitazione al sig. [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in comunione di beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita (dal 16/04/1981 fino al 01/10/2004), con atto stipulato il 16/04/1981 a firma di notaio Salvatore Cutrupia, trascritto il 14/05/1981 a Messina ai nn. 9668/8534.

L'atto di vendita a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], prevedeva il trasferimento di proprietà dei terreni di cui al foglio 3 particelle 1730 e 1734 in ragione di 1/2 indiviso ciascuno.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 01/10/2004 fino al 11/11/2004), con atto stipulato il 01/10/2004 a firma di Notaio Giuseppe Amato ai nn. rep. 600041 di repertorio, trascritto il 15/10/2004 a Messina ai nn. 36553/24274.

L'atto di donazione a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] (proprietario per 1/2) e [REDACTED] (proprietaria per 1/2) prevedeva il trasferimento di proprietà dei terreni di cui al foglio 3 particelle 2247, 2249, 2250, 1730 e 1734 di complessive are 9,47.

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2004 fino al 01/08/2017), con atto stipulato il 11/11/2004 a firma di Notaio Giuseppe Amato ai nn. rep. 60138 di repertorio, trascritto il 11/11/2004 a Messina ai nn. 39764/26552.

L'atto di compravendita a favore di [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] prevedeva il trasferimento di proprietà dei terreni di cui al foglio 3 particelle 2247, 2249, 2250, 1730 e 1734 di complessive are 9,47 in ragione di 1/2 indiviso ciascuno.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'abitabilità ad oggi non è stata rilasciata in quanto, per motivi economici, non richiesta dai debitori.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **CONCESSIONE EDILIZIA n. 2265 del 01/09/2006**, intestata a [REDAZIONE] e [REDAZIONE], per lavori di Realizzazione di due fabbricati denominati A e B ad uso civile abitazione, garage e cantina., presentata il 17/02/2006 con il n. prot. 2747 di protocollo, rilasciata il 01/09/2006 con il n. 2265 di protocollo.

Trascritta il 18/10/2006 ai n.ri 43967/24064 a favore del comune di Torregrotta e contro [REDAZIONE] e [REDAZIONE] sopra le particelle fg. 3 part. 2247, 2249, 2250, 1730 e 1734.

Autorizzazione di variante al progetto nella concessione edilizia n. 2265 del 01/09/2006 N. **VARIANTE ALLA C.E. prot. 6984 del 22/09/2008**, intestata a [REDAZIONE] e [REDAZIONE], per lavori di Costruzione di due fabbricati A e B da destinare ad abitazione, garage e cantina , presentata il 19/04/2007 con il n. prot. 6984 di protocollo, rilasciata il 22/09/2008 con il n. prot. 6984 di protocollo

Concessione edilizia N. **CONCESSIONE EDILIZIA n. 2547 del 10/11/2014**, intestata a [REDAZIONE] e [REDAZIONE], per lavori di Completamento e recupero del sottotetto di due fabbricati denominati A e B da destinare ad abitazione e garage , presentata il 29/04/2014 con il n. prot. 7320 di protocollo, rilasciata il 10/11/2014 con il n. n. 2547 di protocollo.

Trascritta il 17/11/2014 ai n.ri 27959/20486 a favore del comune di Torregrotta e contro [REDAZIONE] e [REDAZIONE] sopra le particelle fg. 3 part. 2567 sub. 2 e 3.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. n. 31 del 16/03/2020 , l'immobile ricade in zona B0 - Mantenimento stato di fatto. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona non edificabile

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale della villa di cui al foglio 3 part. 2567 sub. 4 non è stata rappresentata la veranda presente sul lato est a piano terra della villa di profondità pari a 2,50 m. Regolarizzabili mediante redazione Docfa. La planimetria catastale è difforme rispetto all'esistente.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La veranda presente sul lato est della villa è stata coperta con tavolato e guaina mentre nel progetto essendo indicato un frangisole la struttura in legno doveva rimanere scoperta.

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

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



BENI IN TORREGROTTA VIALE EUROPA 267

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a TORREGROTTA Viale Europa 267, della superficie commerciale di **363,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villa singola con ottime finiture a due elevazioni fuori terra oltre sottotetto con superficie commerciale pari a circa 360 mq, a due elevazioni f.t. oltre sottotetto, con ampio giardino e fabbricato singolo adibito a garage. Costruita nell'anno 2008, unitamente alle pertinenze esterne, sviluppa nel suo insieme una superficie di circa mq 950. L'accesso alla villa avviene dal viale Europa.

Si fa presente che il sig. [REDACTED] ha il diritto di proprietà per la quota 1/1, mentre i genitori sig. S. [REDACTED] e [REDACTED] hanno il diritto di abitazione per la quota di 1/2 ciascuno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.90 - 3.00 - 3.40. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2567 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 13 vani, rendita 1.275,65 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa snc, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 24/08/2017 protocollo n. ME0162990 in atti dal 24/08/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 38304.1/2017)
Coerenze: La particella 2567 sub. 4 in cui insiste la villa confina a ovest con Viale Europa, a nord con fabbricato di proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] ed est con terreni di proprietà [REDACTED] e [REDACTED].
- foglio 3 particella 2567 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 46 mq, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa snc, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 07/03/2012 Pratica n. ME0054780 in atti dal 07/03/2012 COSTITUZIONE (n. 2275.1/2012)
Coerenze: La particella 2567 sub. 3 in cui insiste il garage confina a ovest, sud, ed est con proprietà della stessa ditta, a nord con fabbricato di proprietà [REDACTED].

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa singola con ottime finiture e superficie commerciale pari a circa 360 mq, a due elevazioni f.t. oltre sottotetto, con ampio giardino e fabbricato singolo adibito a garage. Costruita nell'anno 2006, unitamente alle pertinenze esterne, sviluppa nel suo insieme una superficie di circa 950 mq (foto da n. 1 alla n. 32). L'accesso alla villa avviene dal viale Europa, che conduce ad un ingresso composto da due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile. Una scalinata conduce al piano terra della villa, mentre una rampa carrabile conduce al giardino lato est. L'immobile dista circa 150 metri dal centro di Torregrotta. La villa è abitata dalla sig.ra [REDACTED] e dal figlio. Non necessita di interventi di ristrutturazione. Tutti gli ambienti sono finemente arredati. I giardini esterni risultano curati. Il piano terra, risulta composto da un ingresso soggiorno, tinello, sala pranzo, angolo cottura, studio, bagno con antibagno e ripostiglio; il tinello è dotato di una larga apertura verso il giardino



retrostante dotato di ampia veranda. Altezza netta interna 2,90 m. Al piano primo, raggiungibile per mezzo di una scala in c.a. i cui gradini sono rivestiti in gres, è ubicata la zona notte costituita da tre camere da letto, un bagno ed un corridoio-disimpegno che collega tutti i vani tra loro; in particolare, una delle camere da letto, quella posizionata sul lato sud possiede cabina spogliatoio e bagno direttamente accessibili dalla camera. Tutte le camere da letto sono dotate di balconi. I balconi sono pavimentati mediante piastrelle per esterno antiscivolo. Il piano sottotetto, raggiungibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di una scala in legno e dotata di ringhiera con passamano in legno, è composto da un ampio vano e da un bagno. Nel tinello a piano terra è presente un termocamino a legna di vecchia realizzazione, non è a norma pertanto non è dotato di libretto di impianto. Al piano primo sono presenti due condizionatori nelle camere da letto. Gli ambienti posti al piano terra e primo piano sono ben illuminati da luce naturale. In particolare il soggiorno dispone di una grande vetrata. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane sempre in alluminio. Il locale garage di superficie commerciale pari a circa 55 mq risulta in buono stato di conservazione.



CLASSE ENERGETICA:



[130 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220615-083098-04051 registrata in data



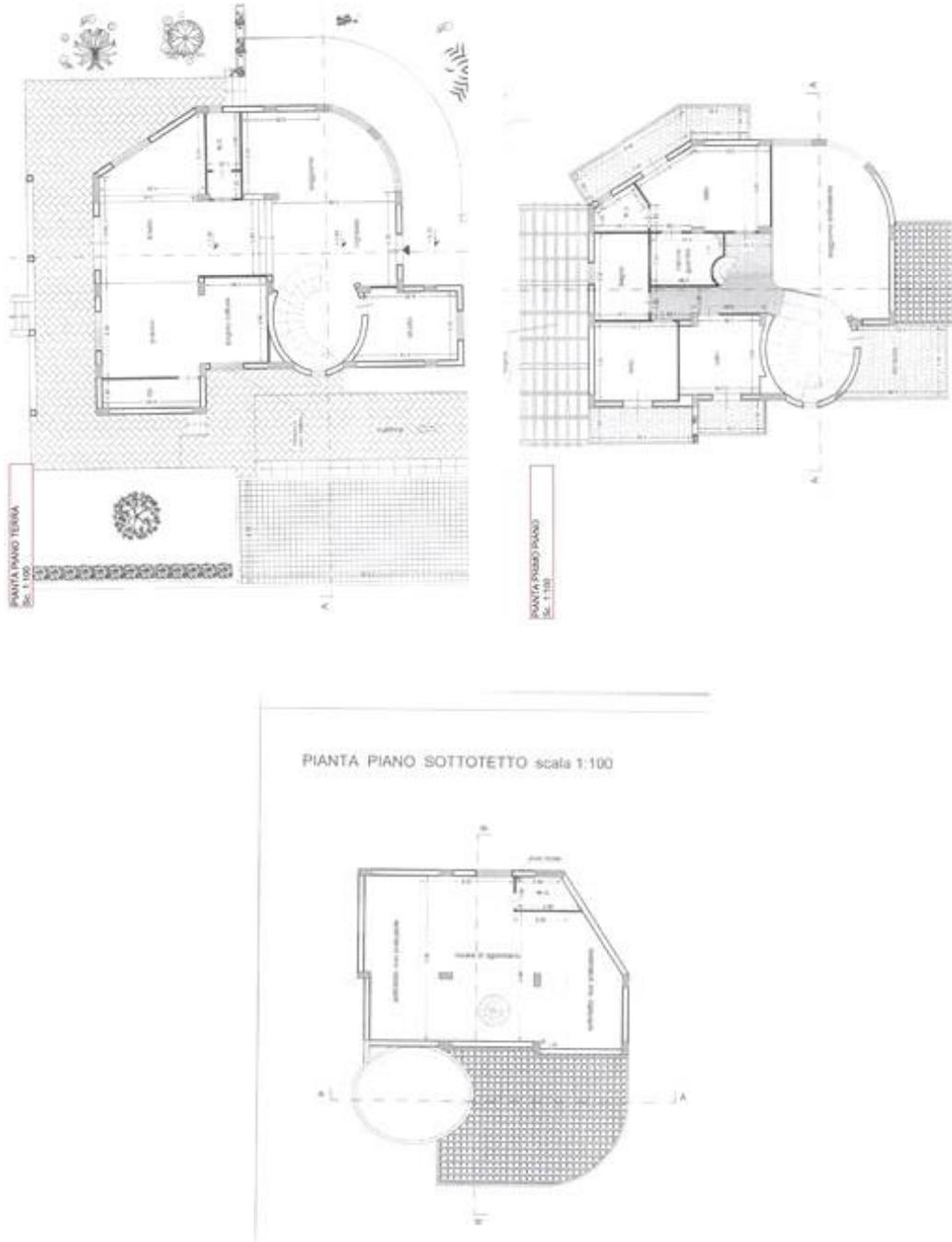
15/06/2022

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 |
|--------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Angolo cottura | 12,00 | x | 100 % | = | 12,00 |
| Sala pranzo | 20,45 | x | 100 % | = | 20,45 |
| studio | 17,60 | x | 100 % | = | 17,60 |
| ripostiglio | 8,25 | x | 100 % | = | 8,25 |
| Bagno con antibagno | 6,80 | x | 100 % | = | 6,80 |
| camera da letto primo piano | 22,17 | x | 100 % | = | 22,17 |
| cabina armadio primo piano | 7,90 | x | 100 % | = | 7,90 |
| bagno primo piano | 11,48 | x | 100 % | = | 11,48 |
| W.C. primo piano | 5,38 | x | 100 % | = | 5,38 |
| camera primo piano | 16,00 | x | 100 % | = | 16,00 |
| camera primo piano | 14,60 | x | 100 % | = | 14,60 |
| corridoio/disimpegno primo piano | 11,64 | x | 100 % | = | 11,64 |
| balconi primo piano lato nord | 11,86 | x | 30 % | = | 3,56 |
| terrazzo lato nord-ovest primo piano | 14,70 | x | 30 % | = | 4,41 |
| balcone lato sud primo piano | 12,80 | x | 30 % | = | 3,84 |
| scala interna | 15,75 | x | 100 % | = | 15,75 |
| WC sottotetto | 4,32 | x | 50 % | = | 2,16 |
| locale sottotetto | 45,24 | x | 50 % | = | 22,62 |
| corte | 590,00 | x | 10 % | = | 59,00 |
| Tinello | 41,61 | x | 100 % | = | 41,61 |
| Ingresso | 25,66 | x | 100 % | = | 25,66 |
| soggiorno | 30,40 | x | 100 % | = | 30,40 |
| Totale: | 946,61 | | | | 363,28 |



**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2567 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 46 mq, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa snc , piano: T, intestato a [REDACTED]



Coerenze: La particella 2567 sub. 3 in cui insiste il garage confina a ovest, sud, ed est con proprietà della stessa ditta, a nord con fabbricato di proprietà [REDACTED].

Trattasi di una unità immobiliare con struttura portante in cemento armato ad una elevazione f.t., oltre lastrico solare. Il fabbricato in oggetto sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 55. Si presenta in discrete condizioni, dotato di porta basculante elettrica; Il pavimento è realizzato in piastrelle in gres, le pareti sono tinteggiate con ducotone. In alcune porzioni di pareti sono presenti tracce di umido.

| descrizione | consistenza | | indice | Commerciale | |
|----------------|--------------|---|--------|-------------|--------------|
| Garage | 55,00 | x | 25 % | = | 13,75 |
| Totale: | 55,00 | | | | 13,75 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadrato commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino



della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è stato comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti nella provincia di Messina nella zona dell'immobile oggetto di stima, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore. Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1.250,00 €/mq. In detto valore rientrano anche la piscina e il campo da tennis. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 363,28 | x | 1.250,00 | = | 454.097,50 |
| Valore superficie accessori: | 13,75 | x | 1.250,00 | = | 17.187,50 |
| | | | | | 471.285,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 471.285,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 471.285,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadrato commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è stato comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti nella provincia di Messina nella zona dell'immobile oggetto di stima, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore. Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 1250,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torregrotta, agenzie: Grimaldi Immobiliare via Garibaldi 235 Messina, Tecnocasa via XXIV Maggio Messina. Siti internet di vendite on line.

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 | villa singola | 363,28 | 13,75 | 471.285,00 | 471.285,00 |
| | | | | 471.285,00 € | 471.285,00 € |

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: **€. 471.285,00**

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: **€. 471.285,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORREGROTTA Viale Europa 93, della superficie commerciale di **181,74** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Luminoso e panoramico appartamento composto da ingresso, quattro camere, cucina, corridoio, due bagni, ampia veranda e due balconi (vedi foto da 1 a 21). Superficie lorda complessiva 182,00 mq. Altezza netta interna 2,90 m. L'appartamento è posto al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre lastrico solare.

Si fa presente che il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] sono proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (terzo fuori terra), ha un'altezza interna di 3,20 m .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1168 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, 93, piano: secondo, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: L'immobile confina a ovest con corte comune del fabbricato antistante il viale Europa e vano scala, a sud con la Via Antonello da Messina, a est con fabbricato e corte della stessa ditta, a ovest con vano scala e spazio interno di isolamento, a nord con immobile ditta [REDACTED].

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 181,74 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 87.867,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 87.867,50 |
| Data della valutazione: | 06/07/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/05/2014 a firma di notaio Amato Giuseppe ai nn. Rep. 72781 di repertorio, registrata il 30/05/2014 a Messina ai nn. 11944/1057, a favore di Banca di Credito Peloritano spa, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Atto notarile pubblico.
Importo ipoteca: € 200.000,00.
Importo capitale: € 100.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/07/2021 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina ai nn. 2089 di repertorio, trascritta il 04/08/2021 a Messina ai nn. 21737/16957, a favore di Banca di Credito Peloritano spa, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario.
Si precisa che i signori Andaloro-Mondello rivestono la qualifica di terzi datori di ipoteca.

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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 31/01/1977), con atto stipulato il 31/01/1977 a firma di Notaio Esterina Calderone, trascritto il 05/02/1977 a Messina ai nn. 2241/2481.

Il titolo è riferito solamente a terreno di natura edificabile in Torregrotta località Lotta fg. 2 - part. 1168 .

Nell'atto di compravendita non è riportato il nome di [REDACTED] ma è da ritenersi proprietaria in quanto l'acquisto avvenne in comunione dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **CONCESSIONE EDILIZIA n. 1092 del 17/09/1977**, intestata a [REDAZIONE] per lavori di Realizzazione di un fabbricato a tre elevazioni f.t. per civile abitazione, rilasciata il 17/09/1977 con il n. 1092 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. n. 31 del 16/03/2020 , l'immobile ricade in zona B0 - Mantenimento stato di fatto. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona non edificabile

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul terrazzo posto a livello dell'appartamento insiste un ripostiglio di circa 4 mq in legno; il manufatto non è sanabile e deve essere demolito.

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione ripostiglio: €.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state demolite la parete tra la cucina il soggiorno e l'ingresso e parte della parete tra la cucina ed il soggiorno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per redazione CILA in sanatoria e sanzioni: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state demolite la parete tra la cucina il soggiorno e l'ingresso e parte della parete tra la cucina ed il soggiorno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito DOCFA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORREGROTTA VIALE EUROPA 93

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a TORREGROTTA Viale Europa 93, della superficie commerciale di **181,74** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Luminoso e panoramico appartamento composto da ingresso, quattro camere, cucina, corridoio, due bagni, ampia veranda e due balconi (vedi foto da 1 a 21). Superficie lorda complessiva 182,00 mq. Altezza netta interna 2,90 m. L'appartamento è posto al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre lastrico solare.

Si fa presente che il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] sono proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (terzo fuori terra), ha un'altezza interna di 3,20 m .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1168 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, 93, piano: secondo, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: L'immobile confina a ovest con corte comune del fabbricato antistante il viale Europa e vano scala, a sud con la Via Antonello da Messina, a est con fabbricato e corte della stessa ditta, a ovest con vano scala e spazio interno di isolamento, a nord con immobile ditta [REDACTED].

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della
media 

esposizione:

al di sopra della
media 

luminosità:

al di sopra della
media 

panoramicità:

al di sopra della
media 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

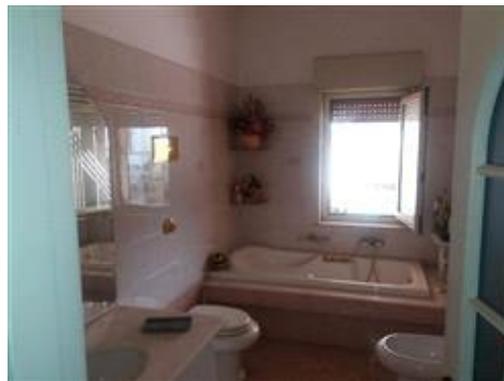
scarso 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Luminoso e panoramico appartamento composto da ingresso, quattro camere, cucina, corridoio, due bagni, ampia veranda in parte coperta e due balconi (vedi foto da 1 a 21). Superficie lorda complessiva 182,00 mq. Altezza netta interna 2,90 m. L'appartamento necessita di ristrutturazione, alcune porzioni di soffitti e di pareti risultano ammalorate a causa di infiltrazioni d'acqua; in particolare nella camera 1 una porzione dell'intonaco del soffitto è crollata. I prospetti del fabbricato dovrebbero essere ristrutturati. Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento non dispone di ascensore. All'unità immobiliare si accede attraverso il viale Europa.





CLASSE ENERGETICA:

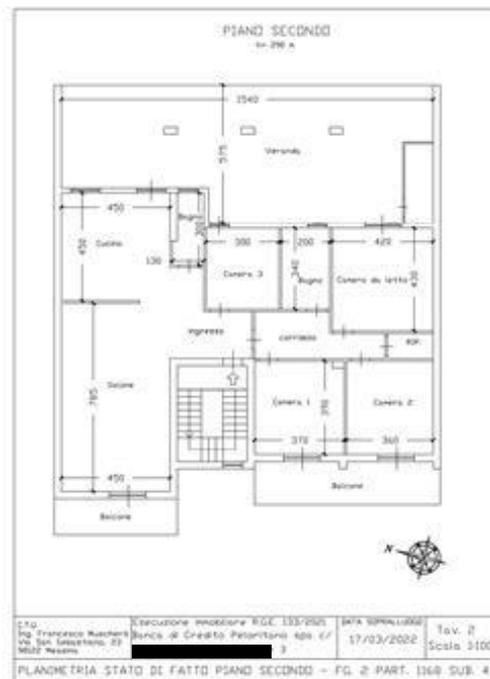
[170,97 KWh/m²/anno]Certificazione APE N. 20220615-083098-04046 registrata in data
15/06/2022

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 |
|------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Cucina | 25,10 | x | 100 % | = | 25,10 |
| Salone | 41,80 | x | 100 % | = | 41,80 |
| Bagno | 4,05 | x | 100 % | = | 4,05 |
| camera da letto | 19,60 | x | 100 % | = | 19,60 |
| camera 1 | 17,20 | x | 100 % | = | 17,20 |
| camera 2 | 16,80 | x | 100 % | = | 16,80 |
| camera 3 | 11,30 | x | 100 % | = | 11,30 |
| Corridoio | 8,90 | x | 100 % | = | 8,90 |
| Ripostiglio | 2,60 | x | 100 % | = | 2,60 |
| Ingresso | 7,25 | x | 100 % | = | 7,25 |
| Bagno | 7,70 | x | 100 % | = | 7,70 |
| Balcone | 13,80 | x | 30 % | = | 4,14 |
| Balcone | 7,65 | x | 30 % | = | 2,30 |
| veranda/Terrazza | 25,00 | x | 30 % | = | 7,50 |
| veranda/terrazza | 55,00 | x | 10 % | = | 5,50 |
| Totale: | 263,75 | | | | 181,74 |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadrato commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è stato comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti nella provincia di Messina nella zona dell'immobile oggetto di stima, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore. Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 500,00 €/mq. In detto valore rientrano anche la piscina e il campo da tennis. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 181,74 x 500,00 = **90.867,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.867,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.867,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sinteticocomparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadrato commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è stato comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti nella provincia di Messina nella zona dell'immobile oggetto di stima, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore. Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 500,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torregrotta, agenzie: Grimaldi Immobiliare via Garibaldi 235 Messina, Tecnocasa via XXIV Maggio Messina. Siti internet di vendite on line.

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 | appartamento | 181,74 | 0,00 | 90.867,50 | 90.867,50 |
| | | | | 90.867,50 € | 90.867,50 € |

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: **€. 87.867,50**

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 **€. 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

| | |
|---|---------------------|
| 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: | €. 87.867,50 |



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PACE DEL MELA via Libertà 151/153, della superficie commerciale di **100,09** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Locale commerciale (Negozio) posto a piano terra con superficie pari a circa 100 mq di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. oltre lastrico solare e piano cantinato. L'accesso avviene sia dalla via Libertà n° 151/153 sia dalla via Garibaldi (Foto da 1 a 14).

Si fa presente che il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] sono proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 89 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 60 mq, rendita 1.174,42 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi s.n. , piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 08/06/2022 Pratica n. ME0052045 in atti dal 10/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.4699316.08/06/2022 ERRATA DICHIARAZIONE N. 20997/2022 (n. 52045.1/2022) Coerenze: L'immobile confina a sud-est con via Libertà, a sud-ovest con via Garibaldi a nord-est con bottega di altra ditta, a nord-ovest con vano scala e androne.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 100,09 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 82.876,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 82.876,50 |
| Data della valutazione: | 06/07/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il debitore nel locale commerciale oggetto di pignoramento esercita l'attività di panettiere.



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 16/07/2003 a firma di Notaio Amato Giuseppe ai nn. 22568/2890 di repertorio, a favore di CRIAS - Cassa Regionale per il credito alle imprese, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: € 126.661,06.

Importo capitale: € 56.293,80.

Si precisa che la sig.ra [REDACTED] riveste la qualifica di terzo datore di ipoteca.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/02/2019 a firma di Ruolo Esattoriale ai nn. Rep. 61163 di repertorio, registrata il 20/02/2019 a Messina ai nn. 4237/625, a favore di Riscossione Sicilia spa, contro [REDACTED], derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: € 426.378,72.

Importo capitale: € 213.189,36

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/05/2014 a firma di notaio Amato Giuseppe ai nn. Rep. 72781 di repertorio, registrata il 30/05/2014 a Messina ai nn. 11944/1057, a favore di Banca di Credito Peloritano spa, contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/07/2021 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina ai nn. 2089 di repertorio, trascritta il 04/08/2021 a Messina ai nn. 21737/16957, a favore di Banca di Credito Peloritano spa, contro [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario

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:

██████████ - ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/1999), con atto stipulato il 05/07/1999 a firma di Notaio Amato Giuseppe ai nn. rep. 29377 di repertorio, trascritto il 09/07/1999 a Messina ai nn. 18920/15647.

I sig.ri ██████████ e ██████████ hanno acquistato l'immobile dalla ditta ██████████ con sede in Monforte San Giorgio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. CILA, intestata a ██████████, per lavori di Modifiche interne di carattere edilizio, presentata il 30/04/2018 con il n. prot. 6164 di protocollo

Concessione Edilizia N. **CONCESSIONE EDILIZIA n. 9/94 del 08/08/1994**, intestata a B.&M. s.n.c., per lavori di Costruzione di un fabbricato a tre elevazioni f.t. più cantinato in via Garibaldi, rilasciata il 08/08/1994 con il n. prot. 9/94 di protocollo, agibilità del 02/03/1995 con il n. prot. 1428 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 881 del 14/07/2003, G.U.R.S. n.37 del 22.08.2003, l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici: zone B2 - residenziali e di completamento suburbano nei nuclei abitati minori: si tratta di zone prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente edificate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I dati di superficie presenti in visura (78 mq) non risultano coincidenti con quelli rilevati (circa 100 mq). Regularizzabile con DOCFA

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

Costi di regularizzazione:

- Redazione e deposito DOCFA: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria stato di progetto allegata alla CILA la parete divisoria interna tra locale vendita e locale laboratorio panificio non risulta nella posizione riscontrata sui luoghi.

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

Costi di regularizzazione:

- Spese tecniche per redazione CILA in sanatoria e sanzioni: €1.700,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile pignorato è stato collegato con il locale commerciale adiacente di cui al sub, 14 non di proprietà ██████████. Essendo i due locali



adiacenti individuati al catasto ai sub. 13 e 14 di due proprietari diversi dovranno essere realizzati nuovamente le pareti divisorie dei due locali per regolarizzare la difformità.
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

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

BENI IN PACE DEL MELA VIA LIBERTÀ 151/153

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PACE DEL MELA via Libertà 151/153, della superficie commerciale di **100,09** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Locale commerciale (Negozio) posto a piano terra con superficie pari a circa 100 mq di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. oltre lastrico solare e piano cantinato. L'accesso avviene sia dalla via Libertà n° 151/153 sia dalla via Garibaldi (Foto da 1 a 14).

Si fa presente che il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] sono proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 89 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 60 mq, rendita 1.174,42 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi s.n. , piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 08/06/2022 Pratica n. ME0052045 in atti dal 10/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.4699316.08/06/2022 ERRATA DICHIARAZIONE N. 20997/2022 (n. 52045.1/2022) Coerenze: L'immobile confina a sud-est con via Libertà, a sud-ovest con via Garibaldi a nord-est con bottega di altra ditta, a nord-ovest con vano scala e androne.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da vano bottega, vano retro bottega, bagno, e antibagno (Foto da 1 a 14) con superficie pari a circa 100 mq . Il locale è in buone condizioni. Altezza interna pari a 3,80 m. Ampie vetrine su due strade.





CLASSE ENERGETICA:

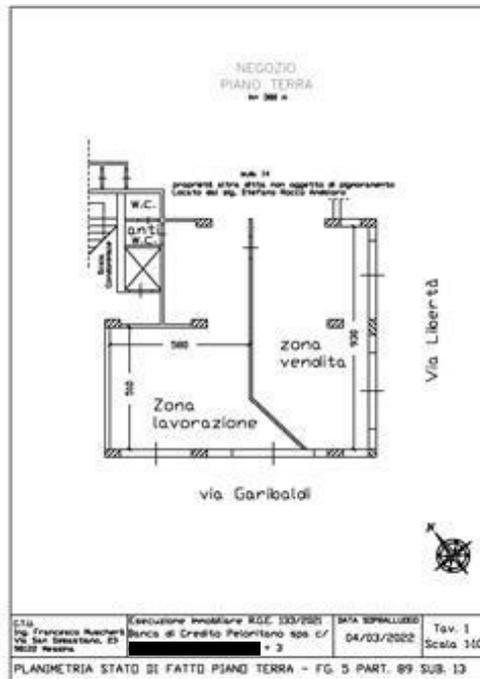
[208,30 KWh/m²/anno]Certificazione APE N. 20220615-083064-04047 registrata in data
15/06/2022

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 | |
|------------------|---------------|---|--------|-------------|---------------|
| Zona vendita | 46,66 | x | 100 % | = | 46,66 |
| Zona lavorazione | 50,04 | x | 100 % | = | 50,04 |
| bagno | 1,84 | x | 100 % | = | 1,84 |
| Antibagno | 1,55 | x | 100 % | = | 1,55 |
| Totale: | 100,09 | | | | 100,09 |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadrato commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è stato comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti nella provincia di Messina nella zona dell'immobile oggetto di stima, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore. Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 850,00 €/mq. In detto valore rientrano anche la piscina e il campo da tennis. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,09 x 850,00 = **85.076,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.076,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.076,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sinteticocomparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadrato commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è stato comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti nella provincia di Messina nella zona dell'immobile oggetto di stima, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore. Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è ottenuto un valore di mercato pari a 850,00 €/mq. Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela, agenzie: Grimaldi Immobiliare via Garibaldi 235 Messina, Tecnocasa via XXIV Maggio Messina. Siti internet di vendite on line.

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 | 100,09 | 0,00 | 85.076,50 | 85.076,50 |
| | | | | 85.076,50 € | 85.076,50 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.876,50**

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 **€. 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

| | |
|---|---------------------|
| 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: | €. 82.876,50 |

data 06/07/2022

il tecnico incaricato
FRANCESCO MUSCHERA'

