



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Domenico Armaleo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2022

TECNICO INCARICATO:

PIETRO CRESCENTI

CRSPTR65T13F158V
con studio in MESSINA (ME) VIA MADDALENA, 36
telefono: 3939967250
fax: +3939967250
e-mail: pietrocrescenti@gmail.com



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
130/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento sito in MESSINA Viale San Martino, isol. 37, n° 367, e non come indicato nella certificazione notarile dove è indicato come numero civico il 369, della superficie commerciale di 116,40 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████).
L'immobile si trova nella zona centro di Messina.

Il corpo di fabbrica che ospita l'immobile è caratterizzato da tre elevazioni fuori terra, ed è accessibile direttamente dal Viale San Martino attraverso un cortile interno di pertinenza a tutto l'edificio.

L'appartamento si trova ubicato al piano terra-rialzato dell'edificio raggiungibile dal corpo scala C direttamente collegato al cortile interno.

Identificazione catastale:

- foglio 233 particella 113 sub. 15 (catasto fabbricati), consistenza 4,5 vani

L'intero edificio che ospita l'immobile risulta costruito nel 1939 costruzione realizzate dalle Ferrovie dello Stato a Messina, come riscontrabile dalle planimetrie catastali originarie ed è stato oggetto di ristrutturazione nel 1998, ristrutturazione che non ha interessato il presente immobile oggetto di stima.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale:	116,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	116,40 m ²
Valore di Mercato dell'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.565,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.565,00
Data della valutazione:	26/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in uso, come ufficio, al Sig. ██████████, 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:

domanda **giudiziale**, trascrizione NN. 20335/11504 del 04/06/2005 nascente da domanda giudiziale dichiarazione di annullamento di atti del 13/05/2005 Numero di repertorio 17344 del Tribunale di Messina a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e contro [REDACTED] (piena proprietà 1/1).

Si rileva che nel quadro "D" della nota si trascrive quanto segue: "trattasi di citazione per dichiarare inefficace l'atto di donazione del 20/01/2004 in Notar Bonanno Giuseppina e per dichiarare che la proprietà dell'immobile rientra nell'asse ereditario di [REDACTED]; il tutto come meglio sorge nel titolo cui abbiasi pieno riferimento. Trattasi di [REDACTED] o [REDACTED]".

contratto **preliminare**, trascrizione NN. 45430/30736 del 21/11/2008 nascente da contratto preliminare di vendita del 19/11/2008 Numero di repertorio 16120/5384 Notaio Bonanno Giuseppina di Patti (ME), a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (piena proprietà 1/1).

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: **Nessuna**.

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

4.2.1 Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscrizione NN. 31940/3734 del 26/11/2019 nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 20/04/2017 Numero di repertorio 1456 emesso da TRIBUNALE DI MESSINA a favore di CONDOMINIO ISOLATO 37, contro [REDACTED] (piena proprietà 1/1).
Grava sugli immobili eseguiti.

ipoteca **giudiziale**, iscrizione NN. 15999/1491 del 16/06/2021 nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/04/2011 Numero di repertorio 784 emesso da TRIBUNALE DI MESSINA a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL, contro [REDACTED] (piena proprietà 1/1).
Grava sugli immobili eseguiti.

ipoteca **giudiziale**, iscrizione NN. 16974/1594 del 25/06/2021 nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 20/12/2016 Numero di repertorio 3408/2016 emesso da TRIBUNALE DI MESSINA a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL, contro [REDACTED] (piena proprietà 1/1).

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

pignoramento, nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Messina (ME) del 05/07/2021 Numero di repertorio 1876/2021, a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L contro [REDACTED] (piena proprietà 1/1).

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 Donazione, Rep. N° 6642, Racc. N° 1747 stipulato il 20/01/2004 a firma di Notar Giuseppina Bonanno

PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ e ██████████ per la quota di 1/1 indivisa (fino al 20/01/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'intero edificio, come riscontrabile nel corso del sopralluogo, eseguito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Messina, è stata realizzata nel 1939 dalle Ferrovie dello Stato a Messina (pertanto da dichiararsi costruzione realizzata ante 1942), come riscontrabile dalle planimetrie catastali originarie, il cespite in questione della costruzione non è stato oggetto di alcuna modifica, ad eccezione di una piccola variazione intera con realizzazione di un piccolo antibagno regolarizzabile con una CILA in sanatoria.

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Immobile, facente parte di un edificio realizzato nel 1939, presenta un piccola difformità nella distribuzione interna, regolarizzabile con Una CILA in sanatoria.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA':

Lo scrivente come da mandato, ha proceduto, dopo aver eseguito i rilievi delle difformità riscontrate sulla diversa distribuzione interna degli ambienti, giusta autorizzazione del G.E., alla regolarizzazione catastale, visto la difformità riscontrata tra lo stato di fatto e la planimetria estratta dal N.C.E.U., presso l'U.T.E. di Messina.

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'Immobile Risulta Realizzato nel 1939, dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina, Il Fascicolo Edilizio corrispondente all'isol. 37, è stato individuato con il n° 80/2, che non risulta disponibile come comunicazione ricevuta dallo stesso ufficio. Allo stato attuale, rispetto alla planimetria catastale dell'epoca, presenta una piccola difformità.

Infatti la distribuzione interna planimetrica dello stato di fatto risulta leggermente variata rispetto a quella riportata negli elaborati grafici catastali.

Tale difformità consiste nella realizzazione di un antibagno tra il piccolo disimpegno ed il W.C..



Le difformità sono regolarizzabili mediante: La presentazione di una CILA IN SANATORIA, con la rappresentazione della nuova distribuzione planimetrica dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- competenze tecniche per la redazione del progetto: €. 1.500,00
- oneri dovuti all'amministrazione e versamenti relativi: €. 1.035,00

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale registrata e rilevata presso l'U.T.E. di Messina non rappresentava il cespite in questione ma il piano terra dell'intero edificio comprendenti tutte le unità di quel livello.

Inoltre si è riscontrata una diversa distribuzione interna consistente nella realizzazione di un antibagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione planimetrica con aggiornamento catastale.

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

Tale regolarizzazione è stata eseguita dallo scrivente che ha provveduto anche ad eseguire reclamo presso il N.C.E.U. di Messina per la rettifica e correzione del numero civico.

Costi di regolarizzazione:

- *attività svolta dallo scrivente, su incarico del Giudice dell'Esecuzione*

Tempi necessari per la regolarizzazione: precedentemente al deposito della consulenza

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale che corrisponde a quanto indicato nella certificazione notarile, erroneamente indica come civico il n. 369 Piano T anziché quella corretta corrispondente al civico dell'intero edificio individuati dal civico n° 367.

Tale correzione è stata rettificata dallo scrivente vedi nuove visure catastali.

VIALE S. MARTINO 367
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Messina Viale S. Martino 367, della superficie commerciale di **116,40 mq.** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████).

L'immobile si trova nella parte a sud del centro della Città di Messina ed esattamente in Viale San Martino N° 367.

Il cespite nel corso degli anni non è stato oggetto di ristrutturazione a parte il rifacimento del bagno con realizzazione di un piccolo antibagno.

L'intero complesso caratterizzato da un fabbricato a tre elevazioni f.t., è accessibile dall'adiacente Viale San Martino, attraverso un cortile interno di pertinenza comune di servizio a tutti i vani scale.



L'appartamento posto al piano terra-rialzato di forma regolare, raggiungibile dal cortile interno attraverso il corpo scala C, è caratterizzato da un ingresso, da una cucina e da tre camere oltre un piccolo disimpegno nella zona di servizio.

Tutti i vani sono adeguatamente asserviti sotto il profilo di microclima ambientale di tipo naturale con adeguate aperture finestrate.

Le rifiniture sono dell'epoca della costruzione, così come gli impianti, che necessitano di una manutenzione straordinaria per l'adeguamento alle normative vigenti.

I pavimenti sono in marmette di cemento decorate e gli infissi interni in legno di colore chiaro, mentre gli infissi esterni in alluminio sono di successiva collocazione.

Identificazione catastale:

- foglio 233 particella 113 sub. 15 (catasto fabbricati), consistenza 4,5 vani

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale nella normalità del traffico cittadino, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, e servizi ed attrezzature per il cittadino: Villa Dante, Piscina Comunale, Cimitero Ornamentale, Negozi e supermercati

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,5 Km	ottimo	
ferrovia distante 1 Km	ottimo	
aeroporto distante 120 Km	al di sopra della media	
porto distante 1 Km	ottimo	
autobus distante 0 Km	eccellente	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a MESSINA Viale San Martino, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di 116,40 mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████).



Il cespite presenta una superficie di forma regolare caratterizzato da un ingresso tre camere, tutte prospettanti sui prospetti esterni principali, ed un disimpegno che permette l'accesso alla cucina ed al servizio igienico sanitario. la cucina si affaccia sul cortile di pertinenza condominiale, prospetto interno ed è come gli altri vani sono adeguatamente arieggiati ed illuminati attraverso delle aperture finestrate distribuisce per tutta l'estensione dell'immobile.

I pavimenti sono dell'epoca in marmette di cemento con decori ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di epoca risalente probabilmente alla costruzione così come gli infissi esterni. Gli impianti idrici ed elettrici sono funzionanti, ma necessitano di essere adeguati alla normativa vigente.

Manca l'impianto di riscaldamento mentre l'A.C.S. è garantita da uno scaldabagno elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Rialzato, scala C, ed ha un'altezza interna di mt. 3,40.

La struttura si presenta in buono stato di conservazione, le zone comuni presentano fattezze di discreto pregio e sono caratterizzate da rifiniture di tipo classico.

Tutti i vani sono adeguatamente asserviti sotto il profilo di microclima ambientale di tipo naturale con adeguate aperture finestrate.

Le rifiniture sono dell'epoca della costruzione, così come gli impianti, che necessitano di una manutenzione straordinaria per l'adeguamento alle normative vigenti.

I pavimenti sono in marmette di cemento decorate e gli infissi interni in legno di colore chiaro, mentre gli infissi esterni in alluminio sono di successiva collocazione.

La tinteggiatura di colore chiaro e del tipo a ducotone.

CLASSE ENERGETICA:



[68.1038 kWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta	116,40	x	100%	=	116,40
Totale	116,40				116,40

ACCESSORI: nessuno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1° METODO DI STIMA

(Stima analitica in Base al Reddito)



Determinato il fitto mensile presunto, che risulta pari a €500,00 (dicasi euro seicento/00), per l'immobile avremo:

- Fitto mensile presunto		€	500,00
- Reddito annuo lordo	500,00 x 12 =	€	6.000,00
- Reddito annuale netto	€ 6.000,00 x 3/4 =	€	4.500,00
- Valore capitale:	VI = (€ 4.500,00 x 100) x 1/4 =	€	112.500,00

2° METODO DI STIMA

(Stima Sintetica)

In relazione alle caratteristiche generali del sito, alle condizioni dell'immobile, all'andamento attuale del mercato immobiliare, si ritiene congruo un valore medio al metro quadrato di superficie coperta pari a €1.200,00 (dicasi euro milleduecento/00).

- Superficie coperta:		<u>mq</u>	<u>116,40</u>
		mq	116,40
SUPERFICIE COMMERCIALE		mq	116,40
- Valore capitale	V2 = € 1.200,00 x mq 116,40 =	€	139.680,00

MEDIA DEI DUE VALORI

1° METODO DI STIMA	V1 =	€ 112.500,00
2° METODO DI STIMA	V2 =	<u>€ 139.680,00</u>
	Sommano	€ 252.180,00
Valore medio:	Vm = € 252.180,00 x 1/2 =	€ 126.090,00

Il valore venale che si assume per l'immobile posto al piano terra, arrotondando per eccesso è di € 126.100,00 (dicasi euro centoventiseimilacento/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **126.100,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) **€ 126.100,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli spostamenti) **€ 126.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile, oggetto del mandato, si procederà con due diversi metodi, per poi assumere, come valore del cespite, la media dei due valori determinati con essi.

Si adotteranno il *metodo di stima analitico*, in base al reddito, ed il *metodo di stima sintetica*, in base al prezzo di mercato per metro quadro di superficie coperta.

Sono state poste a confronto le specifiche ed analoghe situazioni di mercato cercando di assumere il maggior numero possibile d'esempi e cercando di accertare quanti più prezzi possibili per stabilire la collocazione del bene da stimare su una scala di valori ricavati.

Con il primo metodo, si determinerà dapprima presuntivamente il fitto mensile per poi calcolare il reddito annuo lordo ricavabile. Per ricavare il reddito annuo netto occorrerà detrarre da quello lordo



un'aliquota per oneri tributari, per spese di amministrazione, conservazione del fabbricato (manutenzione, ammortamento e assicurazioni) nonché per sfiti, inesigibilità, etc.; questa aliquota si può quantificare oggi nella misura di 1/4 del reddito lordo. Calcolato il reddito annuo netto, nella misura quindi di 3/4 del reddito lordo, occorrerà capitalizzarlo per trovare il valore capitale corrispondente, che sarà il valore del cespite determinato con il metodo in base al reddito. La capitalizzazione del reddito verrà fatta al tasso del 4%, inferiore a quello che si adotta normalmente e ciò per tenere conto dell'attuale situazione di mercato.

Per il metodo di stima sintetico, invece, ci si riferirà ai prezzi correnti nell'anno in considerazione per ogni metro quadrato di superficie commerciale determinato, mediante opportuni raffronti, con il probabile prezzo di mercato del cespite in esame. Per la determinazione del prezzo di mercato per metro quadrato di superficie commerciale si è tenuto conto delle particolari caratteristiche dell'immobile riguardanti l'ubicazione, la consistenza, la natura delle opere di rifinitura e lo stato di conservazione; è stata fatta, inoltre, una indagine sull'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, valutazioni dal borsino immobiliare ed indagini nella banca dati delle quotazioni immobiliari delle agenzie delle entrate, a seguito delle quali è stato possibile ipotizzare un prezzo per mq. di superficie coperta pari a € 1.100,00.

In concreto, è stata data particolare importanza alle seguenti caratteristiche: ubicazione in aree di particolare interesse turistico balneare; vicinanza ai servizi ed alla spiaggia; distanza dalla Strada nazionale e dallo svincolo autostradale di Villafranca Tirrena; altezza del piano; prospicienza di tutti i vani; stato di conservazione interno ed esterno.

Al fine di determinare il valore locativo dell'immobile sono state svolte opportune indagini, direttamente sui luoghi, presso tecnici, imprese del settore ed agenzie immobiliari, inoltre sono state eseguite valutazioni utilizzando il borsino immobiliare e ricerche nella banca dati delle quotazioni immobiliari delle agenzie delle entrate, a seguito delle quali è stato possibile ipotizzare un canone d'affitto pari a € 500,00 mensili..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, agenzie: Tecnocasa, Casamia, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare agenzia del territorio, Siti Specializzati, siti Web.

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	con. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	116,40	0,00	126.100,00	126.100,00
				126.100,00 €	126.100,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): €. 2.535,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 123.565,00

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: €. 123.565,00



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
130/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

appartamento sito in MESSINA Viale San Martino, isol. 37, n° 367, della superficie commerciale di 107,37 mq., per la quota di 5/6 di piena proprietà ([REDACTED]) e rispettivamente:

- per la quota di 2/48 di piena proprietà ([REDACTED])
- per la quota di 1/48 di piena proprietà ([REDACTED])
- per la quota di 2/48 di piena proprietà ([REDACTED])
- per la quota di 2/48 di piena proprietà ([REDACTED])
- per la quota di 1/48 di piena proprietà ([REDACTED])

Il corpo di fabbrica che ospita l'immobile è caratterizzato da tre elevazioni fuori terra, ed è accessibile direttamente dal Viale San Martino attraverso un cortile interno di pertinenza a tutto l'edificio.

L'appartamento si trova ubicato al piano Primo dell'edificio raggiungibile dal corpo scala A direttamente collegato al cortile interno.

Identificazione catastale:

- foglio 233 particella 113 sub. 63 (ex sub. 3) (catasto fabbricati), consistenza 4,5 vani

L'intero edificio che ospita l'immobile risulta costruito nel 1939 costruzione realizzate dalle Ferrovie dello Stato a Messina, come riscontrabile dalle planimetrie catastali originarie ed è stato oggetto di ristrutturazione nel 1998, ristrutturazione che ha interessato anche il presente immobile oggetto di stima.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale:	102,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,97 m²
Valore di Mercato dell'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.843,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.843,75
Data della valutazione:	20/01/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in uso al Sig. [REDACTED], in qualità di proprietario per la quota di 5/6

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: **Nessuna.**

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

4.2.1 Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscrizione NN. 31940/3734 del 26/11/2019 nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 20/04/2017 Numero di repertorio 1456 emesso da TRIBUNALE DI MESSINA a favore di CONDOMINIO ISOLATO 37, contro [REDACTED] (piena proprietà 5/6).
Grava sugli immobili eseguiti.

ipoteca **giudiziale**, iscrizione NN. 15999/1491 del 16/06/2021 nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/04/2011 Numero di repertorio 784 emesso da TRIBUNALE DI MESSINA a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL, contro [REDACTED] (piena proprietà 5/6).
Grava sugli immobili eseguiti.

ipoteca **giudiziale**, iscrizione NN. 16974/1594 del 25/06/2021 nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 20/12/2016 Numero di repertorio 3408/2016 emesso da TRIBUNALE DI MESSINA a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL, contro [REDACTED] (piena proprietà 5/6).

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

pignoramento, nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Messina (ME) del 05/07/2021 Numero di repertorio 1876/2021, a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L contro [REDACTED] (piena proprietà 5/6).

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 ATTUALI PROPRIETARI:

- [REDACTED] per la quota di 5/6,
- [REDACTED] per la quota di 2/48
- [REDACTED] per la quota di 1/48
- [REDACTED] per la quota di 2/48
- [REDACTED] per la quota di 2/48
- [REDACTED] per la quota di 1/48

in forza di Testamento Pubblico del 23.01.2006 protocollo n° ME 01580149 –voltura in atti del 05/08/2007, Rep. N° 11850, Rogante Notar Giuseppina Paderni di Messina, Volume: 2486 n°50 del 02/02/2007 SUCCESSIONE (9971. 1/2007)

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1 indivisa

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La struttura, come riscontrabile nel corso del sopralluogo, eseguito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Messina, è stata realizzata nel 1939 dalle Ferrovie dello Stato a Messina (pertanto da dichiararsi costruzione realizzata ante 1942), come riscontrabile dalle planimetrie catastali originarie, il cespite in questione è stato oggetto di una ristrutturazione edilizia autorizzata ai sensi dell'art. 5 nel 1998, riguardante lavori per la realizzazione di balconi in diversi appartamenti del fabbricato, fra i quali il cespite in questione.

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Immobile, facente parte dell'edificio isol. 37, realizzato nel 1939, ristrutturato nel 1998 con opere che hanno riguardato la realizzazione di due balconi, uno ne prospetto interno affacciatesi sul cortile ed uno sul prospetto Principale esterno affacciatesi sul Viale San Martino.

L'ultimo Progetto in Variante è stato presentato con protocollo Urbanistico n° 10206 del 17 agosto 1998, e riscontrato presso il Comune di Messina al Fasc. 4632/9.

Gli Altri Fascicoli edilizi e precisamente il Fasc. N° 80/2 (fascicolo del progetto originario isol. 37) relativi al fabbricato isol. 37 ed il Fasc. 2680/1 relativo ad un intervento edilizio del 1996, come da comunicazione del dipartimento edilizia del Comune di Messina Non sono disponibili.

Dalla verifica degli elaborati grafici del progetto in variante del 1998 si riscontra, per l'immobile oggetto di stima, la realizzazione del balcone sul prospetto esterno principale e del balcone della cucina sul prospetto interno al cortile.

Rispetto allo stato attuale mentre il balcone sul prospetto principale e conforma al progetto presentato quello sul prospetto interno è difforme dal progetto in quanto più piccolo.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

10. GIUDIZIO DI CONFORMITA':

Lo scrivente, come da mandato, ha proceduto dopo aver eseguito i rilievi dell'immobile nello stato di fatto, ha riscontrato le difformità edilizia relativa alla diversa distribuzione interna degli ambienti ed alla realizzazione del balcone interno.



Giusta autorizzazione del G.E., ha proceduto alla regolarizzazione catastale presso l'U.T.E. di Messina con la quale è stato variato il subalterno visto l'inserimento dei balconi.

Il nuovo subalterno è il 63 che sostituisce il sub. 3.

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta: difforme rispetto all'ultimo progetto in variante, ma considerato che la variazione dell'intervento rispetto a quello autorizzato è riduttiva sotto il profilo strutturale, è possibile regolarizzarlo con una S.C.I.A. in sanatoria.

Risulta infatti una diversa distribuzione interna e la realizzazione del balcone interno dimensionalmente più piccolo di quello previsto in progetto.

Costi di regolarizzazione:

- competenze tecniche per la redazione del progetto: € 3.000,00
- oneri dovuti all'amministrazione e versamenti relativi: € 1.200,00

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale registrata e rilevata presso l'U.T.E. di Messina non rappresentava il cespite in questione ma il piano primo dell'intero edificio comprendenti tutte le unità di quel livello.

Inoltre non erano inseriti i balconi ed il numero civico riportato nella visura era il 569 anziché il N° 367.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione planimetrica con aggiornamento catastale.

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

Tale regolarizzazione è stata eseguita dallo scrivente che ha provveduto anche ad eseguire reclamo presso il N.C.E.U. di Messina per la rettifica e correzione del numero civico.

Costi di regolarizzazione:

- attività svolta dallo scrivente, su incarico del Giudice dell'Esecuzione che ha portato alla variazione del subalterno che diventa sub. 63 (ex sub.3)

Tempi necessari per la regolarizzazione: precedentemente al deposito della consulenza

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

La vecchia identificazione catastale che corrisponde a quanto indicato nella certificazione notarile, erroneamente indica come civico il n. 569, Piano Primo, anziché quella corretta corrispondente al civico dell'intero edificio individuati dal civico n° 367 è stata rettificata dallo scrivente con reclamo presentato al N.C.E.U. di Messina.



VIALE S. MARTINO 367
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO B

Appartamento sito in MESSINA Viale San Martino, isol. 37, n° 367, della superficie commerciale di 107,37 mq per la quota di 5/6 di piena proprietà ([REDACTED]) e rispettivamente:

- per la quota di 2/48 di piena proprietà ([REDACTED])
- per la quota di 1/48 di piena proprietà ([REDACTED])
- per la quota di 2/48 di piena proprietà ([REDACTED])
- per la quota di 2/48 di piena proprietà ([REDACTED])
- per la quota di 1/48 di piena proprietà ([REDACTED])

Il cespite nel 1998 è stato oggetto di interventi di ristrutturazione, con i quali sono stati realizzati due balconi, uno nel prospetto interno affacciato sul cortile ed uno sul prospetto Principale esterno affacciato sul Viale San Martino.

L'intero complesso è accessibile dall'adiacente Viale San Martino, attraverso un cortile interno di pertinenza comune di servizio a tutti i vani scale.

Identificazione catastale:

- foglio 233 particella 113 sub. 63 (ex sub. 3) (catasto fabbricati), consistenza 4,5 vani

L'intero edificio sviluppa 3 fuori terra. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale nella normalità del traffico cittadino, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, e servizi ed attrezzature per il cittadino: Villa Dante, Piscina Comunale, Cimitero Ornamentale, Negozi e supermercati

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,5 Km	ottimo	
ferrovia distante 1 Km	ottimo	
aeroporto distante 120 Km	al di sopra della media	
porto distante 1 Km	ottimo	
autobus distante 0 Km	eccellente	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	ottimo	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento posto al piano primo di forma regolare, raggiungibile dal cortile interno attraverso il corpo scala A, è caratterizzato da corridoio che funge da ingresso e che disimpegna tutti gli altri vani ed esattamente tre camere, la cucina ed un bagno.

Tutti i vani sono adeguatamente asserviti sotto il profilo di microclima ambientale di tipo naturale con adeguate aperture finestrate e/o pertinenze (balconi).

Le rifiniture sono di epoca recente, così come gli impianti, che risultano ad una prima verifica conformi alle normative vigenti.

I pavimenti presentano un parquet in legno d'assisi, caratterizzato da una tenue tonalità bruno-rossastra, ad eccezione della zona servizi e delle pertinenze rivestite con piastrelle di materiale ceramico di diversa natura e colorazione, gli infissi interni sono in legno di colore scuro ben accostato alla tonalità dei pavimenti in alcuni casi dotati di inserti in vetro decorati.

Gli infissi esterni invece sono in alluminio con vetro camera a taglio freddo di colore chiaro e sono provvisti di oscurati, persiane di colore verde scuro. La struttura si presenta in buono stato di conservazione, le zone comuni presentano fattezze di discreto pregio e sono caratterizzate da rifiniture di tipo moderno.

L'intero complesso è accessibile dall'adiacente Viale San Martino, attraverso un cortile interno di pertinenza comune di servizio a tutti i vani scale.

L'appartamento posto al piano primo di forma regolare, raggiungibile dal cortile interno attraverso il corpo scala A, è caratterizzato da ingresso, da una cucina e da tre camere oltre un piccolo disimpegno nella zona di servizio.

Tutti i vani sono adeguatamente asserviti sotto il profilo di microclima ambientale di tipo naturale con adeguate aperture finestrate e/o pertinenze (balconi).

Le rifiniture sono di epoca recente, così come gli impianti, che necessitano di una manutenzione ordinaria per l'adeguamento alle normative vigenti.

I pavimenti presentano un parquet in legno doussié caratterizzato da una tenue tonalità bruno-rossastra, ad eccezione della zona servizi e delle pertinenze rivestite con piastrelle di materiale ceramico di diversa natura e colorazione, gli infissi interni sono in legno di colore chiaro ben accostato alla tonalità dei pavimenti, mentre gli infissi esterni in alluminio sono di successiva collocazione.

Gli impianti dell'unità immobiliare sembrano rispettare le normative vigenti, si evidenziano sia gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione, caratterizzati da una caldaia a combustibili fossili (a condensazione) e gli split degli ambienti con relativa prospicienza sul cortile interno dell'isolato.

Da notare anche l'altezza interna dei locali (interpiano) valutabile in m 3,40.

CLASSE ENERGETICA:





39.36 kWh/m²/anno

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta	102,10	x	100%	=	102,10
Balconi Piano Primo (Viale San Martino)	8,77	x	33 %	=	2.89
Balconi Piano Primo (cortile)	7,20	x	33 %	=	2.38
Totale	118,07				107,37

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1° METODO DI STIMA

(Stima analitica in Base al Reddito)

Determinato il fitto mensile presunto, che risulta pari a € 650,00 (dicasi euro seicentocinquanta/00), per l'immobile avremo:

- Fitto mensile presunto		€	650,00
- Reddito annuo lordo	650,00 x 12 =	€	7.800,00
- Reddito annuale netto	€ 7.800,00 x 3/4 =	€	5.580,00
- Valore capitale:	VI = (€ 5.580,00 x 100) x 1/4 =	€	146.250,00

2° METODO DI STIMA

(Stima Sintetica)

In relazione alle caratteristiche generali del sito, alle condizioni dell'immobile, all'andamento attuale del mercato immobiliare, si ritiene congruo un valore medio al metro quadrato di superficie coperta pari a €1.500,00 (dicasi euro millecinquecento/00).

- Superficie coperta:		mq	102,10
oltre			
- Superficie scoperta	mq 15,97 x 0,33 =	<u>mq</u>	<u>5,27</u>
		mq	107,37

SUPERFICIE COMMERCIALE mq 107,37

- Valore capitale V2 = € 1.500,00 x mq 107,37 = € 161.055,00

MEDIA DEI DUE VALORI



1° METODO DI STIMA	V1 =	€ 146.250,00
2° METODO DI STIMA	V2 =	<u>€ 161.055,00</u>
	Sommano	€ 307.305,00
Valore medio:	$V_m = € 307.305,00 \times 1/2 =$	€ 153.652,50

Il valore venale che si assume per l'immobile posto al piano terra, arrotondando per eccesso è di € 153.700,00 (dicasi euro centocinquantatremilasettecento/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 153.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di mercato (5/6 di piena proprietà) € 128.043,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli spostamenti) € 128.043,75

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile, oggetto del mandato, si procederà con due diversi metodi, per poi assumere, come valore del cespite, la media dei due valori determinati con essi.

Si adotteranno il *metodo di stima analitico*, in base al reddito, ed il *metodo di stima sintetico*, in base al prezzo di mercato per metro quadro di superficie coperta.

Sono state poste a confronto le specifiche ed analoghe situazioni di mercato cercando di assumere il maggior numero possibile d'esempi e cercando di accertare quanti più prezzi possibili per stabilire la collocazione del bene da stimare su una scala di valori ricavati.

Con il primo metodo, si determinerà dapprima presuntivamente il fitto mensile per poi calcolare il reddito annuo lordo ricavabile. Per ricavare il reddito annuo netto occorrerà detrarre da quello lordo un'aliquota per oneri tributari, per spese di amministrazione, conservazione del fabbricato (manutenzione, ammortamento e assicurazioni) nonché per sfitti, inesigibilità, etc.; questa aliquota si può quantificare oggi nella misura di 1/4 del reddito lordo. Calcolato il reddito annuo netto, nella misura quindi di 3/4 del reddito lordo, occorrerà capitalizzarlo per trovare il valore capitale corrispondente, che sarà il valore del cespite determinato con il metodo in base al reddito. La capitalizzazione del reddito verrà fatta al tasso del 4%, inferiore a quello che si adotta normalmente e ciò per tenere conto dell'attuale situazione di mercato.

Per il metodo di stima sintetico, invece, ci si riferirà ai prezzi correnti nell'anno in considerazione per ogni metro quadrato di superficie commerciale determinato, mediante opportuni raffronti, con il probabile prezzo di mercato del cespite in esame. Per la determinazione del prezzo di mercato per metro quadrato di superficie commerciale si è tenuto conto delle particolari caratteristiche dell'immobile riguardanti l'ubicazione, la consistenza, la natura delle opere di rifinitura e lo stato di conservazione; è stata fatta, inoltre, una indagine sull'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, valutazioni dal borsino immobiliare ed indagini nella banca dati delle quotazioni immobiliari delle agenzie delle entrate, a seguito delle quali è stato possibile ipotizzare un prezzo per mq. di superficie coperta pari a € 1.500,00.

In concreto, è stata data particolare importanza alle seguenti caratteristiche: ubicazione in aree di particolare interesse turistico balneare; vicinanza ai servizi ed alla spiaggia; distanza dalla Strada nazionale e dallo svincolo autostradale di Villafranca Tirrena; altezza del piano; prospicienza di tutti i vani; stato di conservazione interno ed esterno.



Al fine di determinare il valore locativo dell'immobile sono state svolte opportune indagini, direttamente sui luoghi, presso tecnici, imprese del settore ed agenzie immobiliari, inoltre sono state eseguite valutazioni utilizzando il borsino immobiliare e ricerche nella banca dati delle quotazioni immobiliari delle agenzie delle entrate, a seguito delle quali è stato possibile ipotizzare un canone d'affitto pari a € 650,00 mensili..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, agenzie: Tecnocasa, Casamia, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare agenzia del territorio, Siti Specializzati, siti Web, ed inoltre: fonte Ansa sulla vendita di strutture ricettive similari.

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	con. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,07	2,00	149.000,00	128.043,75
				149.000,00 €	128.043,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€. 4.200,00**

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.043,75**

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: **€. 123.843,75**

data 04/02/2022

il tecnico incaricato
PIETRO CRESCENTI

