



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA

FALLIMENTO 18/2016

FALLITO

****DATO OSCURATO****

GIUDICE: DELEGATO

Dott. Daniele Carlo Madia

CURATORE FALLIMENTARE

Avv. Sebastiano Mazzei

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

del 02/08/2024

TECNICO INCARICATO:

Alessia Porcello

CF:PRCLSS80E43F158E

con studio in MESSINA (ME) v.le Principe Umberto 119 B

telefono: 09047459

email: alessia.arch@hotmail.it

PEC: alessiaporcello@pec.it

TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA - SEZ. FALLIMENTI
18/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MESSINA VIA MADDALENA 57, della superficie commerciale di **521,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è composto dal piano terra e piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, facente parte del comparto II° dell'isolato 145 con accesso dalla via Maddalena al civico 57, via centrale del Comune di Messina. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica pag. 1)

E' composto da due piani (Piano terra e Piano Primo) collegati internamente da una scala prefabbricata. Il piano terra presenta un'ampia zona vendita, tre depositi e un servizio igienico; il piano primo è suddiviso in quattro vani collegati tramite varchi, un deposito, un bagno e due terrazzini aventi accesso dalla stesso piano. Entrambi i piani sono muniti di controsoffitto al netto del quale sono state rilevate le seguenti altezze: H (piano terra)= 2,80 m (circa) e H (piano primo)= 3,00 m (circa). (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica e **Allegato 5** - Elaborato grafico, scala 1:100)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,70 m PT/3,00 m P1. Identificazione catastale:

- foglio 229 particella 4 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 10, consistenza 260 mq, rendita 10.229,18 Euro, indirizzo catastale: VI MADDALENA N.57, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, NESSUNO piano interrato. Immobile costruito nel 1936 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	521,06 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 574.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 516.800,00
Data della valutazione:	02/08/2024

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 **legale**, stipulata il 21/10/2014 a firma di COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI MESSINA ai nn. 6140/2014 di repertorio, iscritta il 25/11/2014 a MESSINA ai nn. 2641/28912, derivante da IPOTECA ai sensi dell'art.22 del D.LGS. 472/97.

Vedi: Nota di accompagnamento e Allegato 6 - Visura Ipotecaria

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/05/2006 a firma di PUBBLICO UFFICIALE SALERNO CARDILLO FRANCO ai nn. 9937/4227 di repertorio, iscritta il 08/06/2006 a MESSINA ai nn. 8885/24511, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Vedi: Nota di accompagnamento e Allegato 6 - Visura Ipotecaria

ipoteca **legale**, stipulata il 02/03/2015 a firma di RISCOSSIONE SICILIA SPA ai nn. 492/2014 di repertorio, iscritta il 06/03/2015 ai nn. 644/5197, derivante da RUOLO ESATTORIALE .

Vedi: Nota di accompagnamento e Allegato 6 - Visura Ipotecaria

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 04/11/2022 a MESSINA ai nn. 28/2022, contro *** DATO OSCURATO *** .

SENTENZA N.28/2022 DEL 04/11/2022 (dichiarazione riapertura fallimento)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P., stipulata il 29/07/2011 a firma di GIUDICE DELLE INDAGINI PRELIMINARI TRIBUNALE ai nn. 3962/2011 di repertorio, trascritta il 05/08/2011 a MESSINA ai nn. 18458/25436.

Vedi: Nota di accompagnamento e Allegato 6 - Visura ipotecaria

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.305,96
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.091,86
Millesimi condominiali:	160,933
Ulteriori avvertenze:	

Le suddette informazioni sono state fornite alla scrivente dall'Avv. Fabio Orecchio, quale amministratore pro-tempore dell'isolato n.145 di Via Maddalena a mezzo di P.E.C. inviata in data 03/07/2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/05/2006), con atto stipulato il 02/05/2006 a firma di NOTAIO SALVATORE SANTORO ai nn. 23899/7952 di repertorio, trascritto il 09/05/2006 ai nn. 10143/19911

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15/01/2001 fino al 30/10/2003), con atto stipulato il 15/02/2001 a firma di NOTAIO PIETRO RESTUCCIA, registrato il 05/03/2001 a Messina ai nn. 982, trascritto il 03/03/2001 ai nn. 5836/5001 E 5837/5002

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA AUTENTICATA (dal 30/10/2003 fino al 02/05/2006), con atto stipulato il 30/10/2003 a firma di NOTAIO PIETRO RESTUCCIA ai nn. 3486 di repertorio, registrato il 02/11/2003 a Messina ai nn. 578, trascritto il 22/11/2003 ai nn. 35402/27993

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. N.47/85 N. **285**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DEI LOCALI SITI AL PIANO TERRA (DESTINAZIONE COMMERCIALE), presentata il 26/05/1986 con il n. 4704 di protocollo, rilasciata il 16/05/2000, agibilità del 21/07/2000 con il n. 285/00 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano Terra

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. N.47/85 N. **284**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ABITAZIONE A BOTTEGA CON AMPLIAMENTO, presentata il 26/05/1986 con il n. 4639 di protocollo, rilasciata il 16/05/2000 con il n. 284 di protocollo, agibilità del 21/07/2000 con il n. 284/00 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PIANO PRIMO

NULLA-OSTA N. **1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE E RIPARAZIONE DEL FABBRICATO IN MESSINA IS. 145 - COMPARTI 2 E 3, presentata il 10/10/1936, rilasciata il 19/11/1936.

Il titolo è riferito solamente a piano terra e piano primo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n.686/2002, l'immobile ricade in zona "A1": Immobili di interesse storico, monumentale o ambientale e "B1"; Residenziali del Centro Urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 32 (norme tecniche): comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione. Sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazione d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura. Art. 36 (norme tecniche): Comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi". Sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione di destinazione d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati. (I.f.= mc/mq 7,00 - Altezza massima e numero di piani massimo fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani fuori terra). . Si fa inoltre presente che l'immobile pignorato ricade in "Ambito Regionale 9" del Piano Paesaggistico della provincia di Messina all'interno di un'area con livello di tutela 1 - Art. 20 delle N.d A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che, a seguito dei sopralluoghi eseguiti dalla scrivente, nell'immobile oggetto di stima, sono stati rilevati degli ampliamenti realizzati in assenza di titolo abilitativo, presumibilmente eseguiti in data successiva al rilascio delle due concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della legge n.47/85. Trattasi della realizzazione di un deposito, nella parte retrostante del piano terra, tramite la chiusura della chiostrina esistente e dell'ampliamento della zona vendita, ubicata in prossimità dell'ingresso sempre al piano terra, con chiusura di una parte della chiostrina esistente. Tali interventi hanno comportato un aumento di superficie utile del piano stesso pari a circa S= 10,92 mq (zona vendita) e S= 8,46 mq (deposito) la quale, ai fini del computo della superficie commerciale dell'immobile, è stata computata come superficie scoperta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di varco orizzontale su solaio per allocazione scala prefabbricata interna di collegamento tra piano terra e piano primo in assenza di titolo abilitativo e Autorizzazione Sismica. Diversa distribuzione (Piano Terra) (normativa di riferimento: artt.64-65 del D.P.R. n.380/2001 e L. n.64/74 e D.M. 17/01/2018 (Autorizzazione sismica))

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze tecniche per progettazione e presentazione S.C.I.A. in sanatoria (€1.200,00) e deposito strutturale (€ 1.200,00) esclusi tributi comunali, regionali, sanzioni e oneri fiscali.: €2.400,00

Nel computo degli oneri non è inclusa la sanzione prevista dall' art.44 comma 2-bis del D.P.R. n.380/2001

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - errata rappresentazione grafica rispetto allo stato rilevato;
- diversa distribuzione rispetto allo stato legittimo

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione DOCFA per variazione planimetria catastale: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Successiva alla presentazione di S.C.I.A. in sanatoria e alla demolizione delle parti abusive

Questa situazione è riferita solamente a Piano terra e Piano Primo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di maggiore volume edilizio rispetto a quello autorizzato con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria L. N. 47/85, n.285 (normativa di riferimento: art. 34 del D.P.R. n.380/2001 (T.U. Edilizia))

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione:

Demolizione e ripristino stato dei luoghi autorizzati

Questa situazione è riferita solamente a Piano Terra.

Si fa presente che gli oneri concernenti la demolizione delle parti realizzate abusivamente non sono stati computati in quanto tali abusi potrebbero essere suscettibili di "fiscalizzazione dell'abuso" (Art. 34 del D.P.R. n.380/200) a seguito di accertamento da parte del dirigente o del responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

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

BENI IN MESSINA VIA MADDALENA 57

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MESSINA VIA MADDALENA 57, della superficie commerciale di **521,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è composto dal piano terra e piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, facente parte del comparto II° dell'isolato 145 con accesso dalla via Maddalena al civico 57, via centrale del Comune di Messina. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica pag. 1)

E' composto da due piani (Piano terra e Piano Primo) collegati internamente da una scala prefabbricata. Il piano terra presenta un'ampia zona vendita, tre depositi e un servizio igienico; il piano primo è suddiviso in quattro vani collegati tramite varchi, un deposito, un bagno e due terrazzini aventi accesso dallo stesso piano. Entrambi i piani sono muniti di controsoffitto al netto del quale sono state rilevate le seguenti altezze: H (piano terra)= 2,80 m (circa) e H (piano primo)= 3,00 m (circa). (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica e **Allegato 5** - Elaborato grafico, scala 1:100)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,70 m PT/ 3,00 m P1. Identificazione catastale:

- foglio 229 particella 4 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 10,

consistenza 260 mq, rendita 10.229,18 Euro, indirizzo catastale: VI MADDALENA N.57, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, NESSUNO piano interrato. Immobile costruito nel 1936 ristrutturato nel 2005.



Piano Primo



Piano Terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: BASILICA CATTEDRALE SANTA MARIA ASSUNTA (DUOMO).



via Maddalena 57

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
palestra
supermercato

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

COLLEGAMENTI


autobus distante 800 m
ferrovia distante 800 m
tram distante 140 m
porto distante 1 km

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

autostrada distante 2 km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Messina in un contesto residenziale/commerciale; è composto dal piano terra e dal piano primo di un fabbricato, facente parte del comparto II° dell'isolato 145 della via Maddalena con accesso dal civico 57, realizzato nel **1936** con parere favorevole della **Commissione Edilizia** nella seduta del **19/11/1936**. In origine il progetto riguardava la costruzione e la riparazione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra con tetto a falde. (**Allegato 3** - Documentazione Ufficio Condono Edilizio - Piano Primo)

Successivamente, sia il piano terra che il piano primo (inizialmente identificati con due subalterni differenti e appartenenti a categorie catastali diverse) sono stati entrambi oggetto di modifiche e cambio di destinazione d'uso, per i quali la Ditta proprietaria dell'epoca, in data **26/05/1986**, con istanza **n.4704**, presentava richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della **Legge n.47/1985** relativamente ai locali del piano terra e, con istanza **n. 4639**, per quelli del piano primo.

In data **16/05/2000** veniva rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n.47/85** con **prot. n. 285** relativamente "**all'ampliamento dei locali del piano terra (destinazione commerciale)**" e in pari data, con **prot. n. 284** relativamente al "**cambio di destinazione d'uso da abitazione a bottega con ampliamento**" per il piano primo. (**Allegato 2** - Documentazione PIANO TERRA e **Allegato 3** - Documentazione PIANO PRIMO)

Conseguentemente, in data **21/07/2000** con **prot. n. 285/00** veniva rilasciata l'**Agibilità** per i **locali del piano terra** e, in pari data, con **prot. n. 284/00** quella relativa ai **locali del piano primo**. (**Allegato 2** - Documentazione PIANO TERRA e **Allegato 3** - Documentazione PIANO PRIMO)

A seguito delle ricerche documentali condotte e dei sopralluoghi eseguiti nei giorni **21/03/2023** e **20/04/2023**, in presenza del curatore fallimentare, si è potuto accertare che l'immobile, oggi identificato catastalmente al **foglio 229 particella 4 sub 11**, appartenente alla categoria catastale **C/1 (negozi/botteghe)**, di proprietà della società fallita ****Dato Oscurato**** oggetto della procedura fallimentare in epigrafe, è composto da un piano terra e da un piano primo collegati internamente da una scala prefabbricata metallica (**Allegato 4** - Documentazione fotografica, pag.3 foto nn. 17,18,19,20,21,22 e **Allegato 5** - Elaborati grafici - scala 1:100), il cui accesso avviene dal portone ubicato nella via Maddalena al n.57 che immette nell'androne d'ingresso, di proprietà anch'esso della Società fallita sulle cui pareti sono presenti delle vetrine espositive, verosimilmente adoperate per l'attività commerciale svolta un tempo. Sullo stesso (androne) insiste una servitù di passaggio pedonale a favore degli appartamenti che hanno l'accesso dalla suddetta via Maddalena n.57; ciò è quanto si legge nell'atto in **Notar Giuseppe Vicari NN. 34968/6387** del **21/11/1997** e atto in **Notar Guido Monforte NN. 50872/8205** del **12/04/1983**. (**Allegato 2** - Documentazione PIANO TERRA e **Allegato 4** - Documentazione fotografica pag.1 foto nn. 1,2,3).

Il piano terra è caratterizzato da più vani, collegati tra loro da ampi varchi, che di fatto configurano un'unica superficie utile, pari a circa $S= 223,00$ mq che, vista la tipologia di arredi ancora presenti, era adibita alla vendita. L'altezza interna rilevata nella zona vendita è prevalentemente di $H= 2,80$ m circa, al netto del cotrosoffitto. Si fa presente che, sempre nella zona vendita, è stata rilevata una parte la cui altezza risulta essere pari ad $H=2,55$ m circa, tale porzione corrisponde alla parte in ampliamento oggetto di condono e per la quale è stata rilasciata **concessione edilizia in sanatoria n.285/2000**. A tal proposito si rappresenta che il **Parere Igienico Sanitario**, rilasciato in data **29/03/2000 con prot.**

n. 5214 dalla Regione Siciliana - Azienda U.S.L. 5 - Messina - Settore Igiene e Sanità Pubblica alla ditta ****Dato Oscurato**** (all'epoca proprietaria del piano terra dell'immobile in oggetto), indicava **al punto 2) la prescrizione che si riporta di seguito: "il locale bottega in ampliamento al piano terra di altezza insufficiente non venga destinato ad attività lavorativa continuativa".** (**Allegato 2** - Documentazione PIANO TERRA e **Allegato 5** - Elaborati grafici, scala 1:100)

Si rileva inoltre un'altra porzione della zona vendita con altezza inferiore pari ad H= 2,35 m circa riconducibile alla parte di ampliamento realizzato in assenza di titolo abilitativo. (**Allegato 5** - Elaborati grafici, scala 1:100)

Sono inoltre presenti tre locali deposito di cui: il **deposito 1** di superficie pari a circa S= 2,82 mq avente altezza interna pari a circa H= 1,60 m; il **deposito 2** di superficie pari a circa S= 8,79 mq e altezza interna al netto del soffitto pari a circa H= 3,70 m ed il **deposito 3** di superficie pari a circa S= 12,17 mq con altezza interna pari a circa H= 3,00 m al netto del soffitto; un servizio igienico, munito di anti bagno, avente superficie complessiva pari a circa S= 4,11 mq aerato e illuminato naturalmente grazie alla presenza di una lucifera che prospetta sull'intercapedine dell'edificio, ed un vano al cui interno è presente la scala che conduce al piano primo, un altro deposito ed un montacarichi. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica pag.1 foto nn. 4,5,6, pagg. 2 -3 - 4 e **Allegato 5** - Elaborati grafici, scala 1:100)

E' presente anche una chiostrina, di pertinenza dell'immobile in oggetto, sulla quale prospetta, tramite una vetrata fissa (non apribile), la parte della zona vendita ubicata in prossimità dell'ingresso e il cui accesso avviene direttamente dal medesimo vano tramite una porta. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica pag.1 foto nn.5,6,7,8 e **Allegato 5** - Elaborati grafici, scala 1:100)

Si fa presente che il Piano Terra dell'immobile in oggetto risulta scarsamente illuminato e non arieggiato naturalmente e attualmente versa in avanzato stato di degrado. A seguito dei sopralluoghi eseguiti sono stati rilevati crolli diffusi di ampie porzioni di controsoffitto, localizzati perlopiù nella parte retrostante della zona vendita, dalle quali è stato possibile accertare la sussistenza di porzioni ammalorate del soffitto e delle travi, dovuto presumibilmente alla presenza degli impianti idrici soprastanti, vi sono inoltre vaste macchie di umidità anche sul soffitto dei depositi. Si rileva un persistente odore di umidità dovuto alla presenza generalizzata di muffe sia sul soffitto che su porzioni di pareti, rilevabili anche nel vano w.c. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica pagg.3-4-5)

Il Piano Primo dell'immobile è invece composto da quattro vani, comunicanti tra loro da varchi, destinati verosimilmente a deposito; ha una superficie utile pari a circa S= 131,20 mq e un'altezza interna al netto del soffitto pari a circa H= 3,00 m; allo stesso, come già precedentemente detto, si accede dalla scala interna ubicata al piano terra. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica pagg.6-7 e **Allegato 5** - Elaborati grafici - scala 1:100)

Nella zona retrostante è presente un vano w.c., di superficie pari a circa S= 5,48 mq, aerato e illuminato naturalmente la cui altezza interna è pari ad H= 2,45 m (circa) al netto del soffitto ed il cui accesso avviene da un ulteriore vano destinato ad anti-w.c. (S= 11,74 mq circa) come da prescrizione indicata nel **Parere Igienico Sanitario** rilasciato in data **29/03/2000 prot. n. 5222** dalla **Regione Siciliana - Azienda U.S.L. 5 - Messina - Settore Igiene e Sanità Pubblica** alla Ditta ****Dato Oscurato****(proprietaria all'epoca del piano primo dell'immobile in oggetto) di cui al punto 2), che risulta direttamente comunicante col vano 4 dal quale è invece possibile accedere al terrazzo di pertinenza dell'immobile la cui superficie è pari a circa S= 34,44 mq. (**Allegato 3** - Documentazione PIANO PRIMO, **Allegato 4** - Documentazione Fotografica pag.7, foto da n.65 a n.70 e **Allegato 5** - Elaborati grafici - scala 1:100)

Si rileva inoltre la presenza di un secondo terrazzo, di piccole dimensioni (S= 2,09 mq circa) con accesso diretto dal vano 3. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica pag.7, foto da n.76 e **Allegato 5** - Elaborati grafici - scala 1:100)

Tutti i vani del piano primo risultano aerati e illuminati naturalmente grazie alla presenza di finestre.

Si rileva la presenza di umidità, localizzata principalmente sulla parete del vano w.c., in corrispondenza dell'uscita sul terrazzo e sulla parete del vano 3 in corrispondenza degli infissi, verosimilmente causata da fenomeni di umidità di risalita. (**Allegato 4** - Documentazione Fotografica pag.7, foto n. 65,66,69,70,75 **Allegato 5** - Elaborati grafici - scala 1:100)

Di seguito si riporta la valutazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione specificando che in virtù degli abusi rilevati, quali:

- la realizzazione di un deposito nella zona retrostante tramite la chiusura della chiostrina di pertinenza;
- l'ampliamento di una parte della zona vendita, in prossimità dell'ingresso, con la chiusura della porzione di chiostrina prospiciente;

tali superfici sono state computate come superfici scoperte in considerazione del fatto che per i sudetti interventi realizzati è prevista la demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi non essendo gli stessi suscettibili di sanatoria (**vedi paragrafo 8** - Giudizi di conformità).

Pertanto la superficie commerciale è data dalla somma della superficie principale del piano terra e del piano primo del negozio, che è pari a S= 501,26 mq (valutata al lordo dei muri perimetrali e considerando al 50% quelli in comune); a questa è stata sommata la superficie commerciale dei terrazzi del piano primo pari a S= 7,40 mq (pertinenza di ornamento), valutata al 25% fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%, la superficie scoperta delle chiostrine che è pari a S= 3,087 (computata al 10%) e la superficie non residenziale dell'androne di ingresso che è pari a S= 9,31 mq (valutata al 25%).

N.B. Si fa presente che l'A.P.E. non è stata redatta in quanto nell'immobile sono presenti degli abusi non suscettibili di sanatoria che ne hanno modificato l'involucro (ampliamenti) pertanto è opportuno prima procedere alla regolarizzazione dell'immobile.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio (PT e P1°)	501,26	x	100 %	=	501,26
terrazzi	25,00	x	25 %	=	6,25
terrazzi	11,53	x	10 %	=	1,15
chiostrine	30,87	x	10 %	=	3,09
androne d'ingresso	37,24	x	25 %	=	9,31
Totale:	605,90				521,06

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA
Descrizione: LOCALE COMMERCIALE: 2 VANI, 3 BAGNI
Indirizzo: VIA MADDALENA, 68
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 1.835,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/03/2024
Fonte di informazione: CASTELLO IMMOBILIARE
Descrizione: LOCALE COMMERCIALE: 1 VANO, 1 BAGNO, 1 RIPOSTIGLIO
Indirizzo: VIA CAMICIOTTI
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 1.555,56 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/05/2024
Fonte di informazione: TECNOCASA
Descrizione: LOCALE COMMERCIALE: 1 VANO, 1 BAGNO
Indirizzo: VIA ETTORE LOMBARDO PELLEGRINO
Superfici principali e secondarie: 46
Superfici accessorie:
Prezzo: 50.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/03/2024
Fonte di informazione: FINCASA Agenzia Immobiliare
Descrizione: LOCALE COMMERCIALE: 1 VANO, 1 BAGNO
Indirizzo: VIA RISORGIMENTO
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 1.888,89 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/05/2023
Fonte di informazione: MQ IMMOBILIARE
Descrizione: LOCALE COMMERCIALE: 4 VANI, 3 BAGNI
Indirizzo: VIA SANTE'ELIA,15

quindi si avrà che:

Vaore di mercato= Superficie commerciale x quotazioni al mq = 521,06 mq x 1.450 €/mq= 755.537 €

METODO REDDITUALE: CAPITALIZZAZIONE DIRETTA

Tale metodo di valutazione pone in relazione diretta il valore dell'immobile e il reddito che lo stesso produce, derivante dalla locazione.

Considerato che il reddito locativo è un reddito lordo e dallo stesso devono essere detratte tutte le spese che gravano sul bene e che ricultano a carico delle proprietà, al fine di calcolare il reddito annuo netto prodotto presumibilmente dal bene oggetto di stima, sono state calcolate le voci di spesa gravanti sulla proprietà, di seguito elencate, avendo considerato un valore medio per ognuna di esse ad esclusione delle spese d'imposte che sono riferite al Comune di appartenenza dello stesso immobile.

spese di manutenzione straordinaria= 6%

spese di reintegrazione= 0,5%

spese d'improduttività= 2%

spese assicurative= 0,7%

spese per servizi= 0,3%

spese imposte= 10%

spese amministrative= 2%

Totale= 22%

E' stato dunque ipotizzato un valore di locazione pari a 11,00 €/mq riferito alla Superficie Utile Lorda (SUL) dell'Immobile, prendendo in considerazione sia i dati ufficiali pubblicati dall'OMI per il secondo semestre 2023 in relazione alla zona di ricadenza (centro) e alla destinazione d'uso (commerciale), che quelli del Borsino Immobiliare, è stato inoltre tenuto conto dell'andamento del mercato Immobiliare relativamente agli affitti richiesti nell'anno 2024 (Gennaio-Giugno) per beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari (ubicazione, superficie, livello di piano, etc. etc.) ricadenti nella medesima zona del Comune di Messina (centro).

Per cui la rendita mensile (lorda) presunta è pari a:

€/mq 11,00 x 378,44 mq= 4.162,84 €/mese

da cui si ottiene una rendita annua lorda pari a :

€ 4.162,84 x 12 mesi= 49.954,08 €

calcolando che le spese di gestione incidono circa il 22% sulla rendita annuale, si ha:

49.954,08 € x 22%= 10.989,89 €

detraendole dalla rendita annua lorda si avrà la rendita annua netta pari a :

€ 49.954,08 - € 10.989,89 = 38.964,19 €

considerando un tasso di capitalizzazione medio riferito a beni similari pari al 7%, si avrà:

Vimm.= Vred./r= € 38.964,19 / 7x100= 556.631,28 €

RIEPILOGO

Sommando i valori ottenuti dalle due valutazioni si avrà che:

stima con metodo comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio: € 755.537,00

stima con metodo reddituale: capitalizzazione diretta: € 556.631,28

Il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile, ottenuto dalla media aritmetica della somma data dai due metodi di stima (€ 1.312.168,28/2), in un normale stato di conservazione e manutenzione, è pari a € 656.084,14, che si arrotonda in cifra tonda a € 656.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **656.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori di manutenzione straordinaria	-78.720,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 577.280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 577.280,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, la scrivente si è avvalsa di due metodi: "Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio" e "Reddittuale: Capitalizzazione diretta".

Con il metodo "sintetico comparativo" è stato determinato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare tramite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo riguardanti le caratteristiche interinseche ed estrinseche della stessa, osservando il mercato immobiliare delle compravendite di beni con caratteristiche analoghe al cespite in esame e assumendo come parametro medio quello derivante dai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2023 e dal Borsino Immobiliare, considerando come criterio di misurazione la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Con il metodo "reddittuale" il valore dell'immobile deriva dal reddito annuo che lo stesso produce qualora venisse locato. È stato dunque assunto come presunto valore di locazione (€/mq per mese) il parametro derivante da una media di valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (anno 2023 - secondo semestre), dal Borsino Immobiliare (anno 2024) e dall'osservazione del mercato immobiliare del Comune di Messina (Gennaio - Ottobre 2023) riferiti a immobili con identica destinazione d'uso (commerciale) e stessa ubicazione (zona centrale); il criterio di misurazione adoperato è la Superficie Utile (SU). Al valore ottenuto (presunto reddito annuo lordo) è stato poi detratto il 21% di spese di gestione annue dell'immobile a carico del soggetto proprietario ed è stato applicato un tasso di capitalizzazione pari al 7%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, agenzie: TEMPOCASA, TECNOCASA, MQ Immobiliare, FINCASA, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

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	521,06	0,00	577.280,00	577.280,00
				577.280,00 €	577.280,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 574.280,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 57.428,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 52,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 516.800,00**

data 02/08/2024

il tecnico incaricato
Alessia Porcello