

Espropriazioni immobiliari N. 72/2021
promossa da: MARTE SPV S.R.L.



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MARTE SPV S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Giuseppe Minutoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Giuseppe Faranna

CF:FRNGPP60L11H850W

con studio in MESSINA (ME) S.T.A. ARCHE' VIA CENTONZE, 66

telefono: 090661539

fax: 090662189

email: arch.giuseppifaranna@gmail.com

PEC: giuseppe.faranna@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a MESSINA via Giuseppe Arenaprimo 29, quartiere Villaggio Aldisio, della superficie commerciale di **431,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica al piano terra, all'interno del quale, in corrispondenza dei locali ufficio, è stato ricavato un soppalco raggiungibile da due scale: una dalla zona uffici e una dalla zona di deposito.

L'accesso avviene dalla via Giuseppe Arenaprimo n°29 attraverso una corte comune, in proprietà pro-quota, ad altri corpi di fabbrica di proprietà di altre ditte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 6,00 circa. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 1182 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 322 mq, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Arenaprimo n°29, piano: terra, intestato a ██████████ con sede in Messina C.F. ██████████, derivante da Variazione toponomastica del 29/03/2016 prot. n°ME0037860 in atti dal 29/03/2016 variazione di toponomastica d'ufficio (n°6683.1/2016)
- Coerenze: a nord con fabbricato di proprietà di altra ditta e corte comune; a est con particella 793 di proprietà di altra ditta; a sud con particelle 1533, 1534, 403 di proprietà di altre ditte; a ovest con corte del fabbricato particella 1207 di proprietà di altre ditte.

L'intero edificio sviluppa 1 + porzione soppalcata piani, 1 + porzione soppalcata piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	431,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.247,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.309,98
Data della valutazione:	11/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il debitore esecutato è la società ██████████ della quale è liquidatore il sig. ██████████ già amministratore unico della stessa.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/09/2006 a firma di notaio Maria Flora Puglisi ai nn. 24387/8884 di repertorio, a favore di CREDITO SICILIANO S.P.A. con domicilio ipotecario eletto in via Siracusa n°1/E a Palermo C.F. 04226470823, contro [REDACTED] con sede in Messina C.F. [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15/09/2006 rep. n°24387/8884 a rogito notaio Puglisi Maria Flora di Messina.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile esecutato.

Iscrizione ipoteca n°39262/12725 del 19/06/2006

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/03/2009 ai nn. 116744/20088 di repertorio, a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE con domicilio eletto presso la sede in via Ugo Bassi n°126 a Messina C.F. 00833920150, contro [REDACTED] con sede in Messina C.F. [REDACTED], derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n°602/73 del 16/03/2009.

Importo ipoteca: € 178.148,20.

Importo capitale: € 89.074,10.

La formalità è riferita solamente a immobile esecutato.

Iscrizione n°11737/2371 del 30/03/2009

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/10/2010 ai nn. 72954/2010 di repertorio, a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE con domicilio eletto presso la sede in via Ugo Bassi n°126 a Messina C.F. 00833920150, contro [REDACTED] con sede in Messina C.F. [REDACTED], derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n°602/73 del 08/10/2010.

Importo ipoteca: € 292.094,48.

Importo capitale: € 146.047,24.

La formalità è riferita solamente a immobile esecutato.

Iscrizione n°35324/6506 del 10/11/2010

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/05/2012 a firma di notaio Maria Flora Puglisi ai nn. 28068/11641 di repertorio, a favore di BANCA CREDITO SICILIANO S.P.A. con domicilio ipotecario eletto presso la sede in via Siracusa n°1/E a Palermo C.F. 04226470823, contro [REDACTED] debitore ipotecario piena proprietà [REDACTED] con sede a Messina C.F. [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29/05/2012.

Importo ipoteca: € 134.000,00.

Importo capitale: € 67.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni e 10 mesi.

La formalità è riferita solamente a immobile esecutato.

Iscrizione n°14766/1368 del 05/06/2012

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/12/2013 ai nn. 4168/2012 di repertorio, a favore di RISCOSSIONE



SICILIA S.P.A. con sede in via Ugo Bassi n°126 a Messina C.F. 00833920150, contro T [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Messina C.F. [REDACTED], derivante da Ruolo esattoriale del 17/12/2013.
Importo ipoteca: € 479.868,44.
Importo capitale: € 239.934,22.
La formalità è riferita solamente a immobile esecutato.
Iscrizione n°32507/2913 del 20/12/2013

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/05/2019 ai nn. 3321/2016 di repertorio, a favore di RISCOSSIONE
SICILIA S.P.A. con sede in via Ugo Bassi n°126 a Messina C.F. 00833920150, contro [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Messina C.F. [REDACTED], derivante da Ruolo esattoriale del 22/05/2019.
Importo ipoteca: € 327.652,52.
Importo capitale: € 163.826,26.
La formalità è riferita solamente a immobile esecutato.
Iscrizione n°15876/1923 del 19/06/2019

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/05/2021 ai nn. 1124 di repertorio, a favore di MARTE SPV S.R.L. con
sede a conegliano (TV) (richiedente Europa s.r.l. per stuio legale Monterosso via V.E. Orlando n°56
Catania) C.F. 04634710265, contro [REDACTED] con sede in Messina C.F. [REDACTED],
derivante da pignoramento.
La formalità è riferita solamente a immobile esecutato.
Trascrizione n°13309/10395 del 21/05/2021

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

Ulteriori avvertenze:

non si è a conoscenza della presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, nè di speciali vincoli storici o paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/09/2006), con atto stipulato il 15/09/2006 a firma di notaio Maria Flora Puglisi ai nn. 24386/8883 di repertorio, trascritto il 19/09/2006 a Messina ai nn. 39261/21311.

Il titolo è riferito solamente a immobile esecutato.

Da potere di [REDACTED] con sede a Messina C.F. [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1985 fino al 20/12/2004), con atto stipulato il 26/07/1985 a firma di notaio Giovanni Paderni Messina ai nn. 20438 di repertorio, trascritto il 30/07/1985 a Messina ai nn. 17381/13662.

Il titolo è riferito solamente a immobile esecutato.



Da potere di [REDACTED] nata il 05/05/1925 a Messina.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 20/12/2004 (dal 20/12/2004 fino al 15/09/2006), con atto stipulato il 20/12/2004 a firma di notaio Silverio Magno Messina ai nn. 21662/5161 di repertorio, trascritto il 24/12/2004 a Messina ai nn. 45165/30186.

Il titolo è riferito solamente a immobile esecutato.

Da potere di [REDACTED] nato il 16/08/1933 a Messina

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. n° 2581, per lavori di costruzione di un deposito a un solo piano terra, rilasciata il 13/03/1974 con il n. 2581 di protocollo

Concessione edilizia N. C.E. integrativa n°8186/2581 bis , per lavori di integrativi alla precedente C.E. n°2581 del 13/03/1974, rilasciata il 01/12/1984 con il n. 8186/2581 bis di protocollo.

Certificato di conformità prot. n°22470 del 28/12/1994 rilasciato dal Comune di >Messina certificato di agibilità con perizia giurata in data 10/05/2006 a firma dell'ing. S. Vancheri da Messina

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato di Risanamento vigente, in forza di delibera L.R. n°10/90, l'immobile ricade in zona B2a. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice fondiario: mc/mq 3,00 altezza massim: mt 14,00 numero di piani fuori terra compreso eventuali porticati: 4 La costruzione di un piano fuori terra destinato a parcheggio deroga dai limiti di altezza e numero di piani previsti perle singole zone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La planimetria catastale non riporta il piano ammezzato.

Inoltre la sagoma del fabbricato non si sovrappone correttamente sulla mappa catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di piano ammezzato in parte della superficie utile; non corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale; (normativa di riferimento: urbanistica e sismica)

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario per progetto in sanatoria ex art. 36/37 del D.P.R. n°380/01 compreso C.N.P.A.I.A.L.P. 4% e I.V.A. 22% sull'onorario: €.6.344,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato nella sua consistenza interna e al piano ammezzato in particolare .

Necessita verificare che la sagoma planimetrica del fabbricato si sovrapponga correttamente sulla mappa catastale e/o se l'eventuale discordanza sia dovuta a errori nella mappa catastale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di piano ammezzato in corrispondenza di porzione di superficie utile; non corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale; L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario per aggiornamento catastale compreso C.N.P.A.I.A.L.P. 4% e I.V.A. 22% come per legge: € 1.268,80

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a intero corpo di fabbrica.

Necessita verificare che la sagoma planimetrica del fabbricato si sovrapponga correttamente sulla mappa catastale e/o se l'eventuale discordanza sia dovuta a errori nella mappa catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MESSINA VIA GIUSEPPE ARENAPRIMO 29, QUARTIERE VILLAGGIO ALDISIO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a MESSINA via Giuseppe Arenaprimo 29, quartiere Villaggio Aldisio, della superficie commerciale di **431,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica al piano terra, all'interno del quale, in corrispondenza dei locali ufficio, è stato ricavato un soppalco raggiungibile da due scale: una dalla zona uffici e una dalla zona di deposito.

L'accesso avviene dalla via Giuseppe Arenaprimo n°29 attraverso una corte comune, in proprietà pro-quota, ad altri corpi di fabbrica di proprietà di altre ditte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 6,00 circa. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 1182 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 322 mq, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Arenaprimo n°29, piano: terra, intestato a ██████████ con sede in Messina C.F. ██████████, derivante da Variazione toponomastica del 29/03/2016 prot. n°ME0037860 in atti dal 29/03/2016 variazione di toponomastica d'ufficio (n°6683.1/2016)

Coerenze: a nord con fabbricato di proprietà di altra ditta e corte comune; a est con particella 793 di proprietà di altra ditta; a sud con particelle 1533, 1534, 403 di proprietà di altre ditte; a ovest con corte del fabbricato particella 1207 di proprietà di altre ditte.

L'intero edificio sviluppa 1 + porzione soppalcata piani, 1 + porzione soppalcata piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Messina Centro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Policlinico, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Stretto



di Messina.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante km 1,1	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km 1,3	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante km 1,1	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 4,1	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante km 4,3	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre a vasistas realizzati in alluminio e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : ante scorrevoli realizzato in metallo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad anta realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in pannelli prefabbricati con coibentazione in si	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in pannelli prefabbricati con coibentazione in si	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto cementizio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in mattonelle di graniglia zona uffici	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto cementizio zona deposito	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : grate realizzate in metallo	nella media	
<i>scaie</i> : interne zona uffici e zona deposito	nella media	
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : sottotraccia conformità: conforma alla normativa vigente all'epoca di realizzazione	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220 volts conformità: conforme alla normativa vigente all'epoca di realizzazione	nella media	
<i>fognatura</i> : sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in sotto strada via Giuseppe Arenaprimo con recapito in rete pubblica conformità: conforme alla normativa vigente all'epoca di realizzazione	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in rete pubblica, la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: conforme alla normativa vigente all'epoca di realizzazione	nella media	
Delle Strutture:		
<i>fondazioni</i> : dirette continue con travi rovesce costruite in calcestruzzo armato	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in acciaio	nella media	
<i>solai</i> : solaio prefabbricato in metallo	nella media	
<i>travi</i> : costruite in acciaio	nella media	

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
corpo di fabbrica con destinazione di deposito	431,20	x	100 %	=	431,20
Totale:	431,20				431,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 431,20 x 560,00 = 241.472,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per lavori di manutenzione straordinaria	-48.294,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 193.177,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 193.177,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**- Metodo sintetico-comparativo -**

Si procederà alla determinazione del valore venale dell'immobile sulla base del metodo sintetico comparativo basato sul valore medio del prezzo di mercato. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente indagine di stima, si è fatto riferimento anche ai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio e di altri osservatori reperiti su internet, che, tuttavia non possono intendersi sostitutivi della stima ma soltanto di ausilio alla stessa. Nella banca dati, infatti, le quotazioni valorizzate sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Non vengono pertanto presi in considerazione i valori afferenti stati qualitativi relativi ad immobili non ordinari.

L'utilizzo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nell'ambito del procedimento di stima conduce quindi a indicazioni di massima che devono essere raccordate e rapportate con le indagini esperite dal consulente tecnico che sarà così in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia gli immobili e di motivarne i valori da attribuire ai medesimi. Pertanto, partendo dai valori desunti dagli osservatori del mercato immobiliare e incrementandoli o decrementandoli di aliquote percentuali variabili, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del valore secondo la modalità sotto riportata.

- Stima con il metodo sintetico-comparativo -

Si procederà alla determinazione del valore di mercato dell'immobile con il metodo sintetico-comparativo, basato sul valore medio di mercato per immobili analoghi. Tale metodo consiste quindi nel fare riferimento ai prezzi correnti del mercato immobiliare per immobili in stato di manutenzione e consistenza ordinari e nella possibilità di essere utilizzabili nell'immediatezza senza bisogno di interventi oltre la normale manutenzione ordinaria. Si sono presi quindi in considerazione i prezzi di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto della presente indagine, in considerazione della zona di ubicazione, delle caratteristiche dello stesso, delle dimensioni rilevabili durante i sopralluoghi sulla base delle documentazioni tecniche-amministrative in atti e/o reperite presso gli uffici pubblici e/o privati.

Tale valore, in considerazione della destinazione d'uso come deposito, finiture, degli impianti, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, si è ritenuto di base congruo pari a €/mq 520,00 (valore espresso per metro quadrato di superficie utile lorda complessiva equivalente ragguagliata), come da valore unitario medio desunto dai dati degli osservatori del mercato immobiliare consultati.

deposito al piano terra mq 322,00 x 1,00 = mq 322,00 circa
 piano ammezzato mq 161,00 x 0,60 = mq 96,60 circa
 corte esclusiva mq 126,00 x 0,10 = mq 12,60 circa
 sommano mq 431,20 circa

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Agenzia URBE Immobiliare, Agenzia TECNOCASA, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, ed inoltre: vari osservatori del mercato immobiliare su siti internet dedicati



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	deposito artigianale	431,20	0,00	193.177,60	193.177,60
				193.177,60 €	193.177,60 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 19.317,76
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.612,80
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.247,04

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 24.937,06
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:	€. 141.309,98

data 11/12/2022

il tecnico incaricato
Arch. Giuseppe Faranna