



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

185/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT S. p. A.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

G.E. Dott. Danilo Maffa

CUSTODE:

Dott. Comm. Andrea Vadalà

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/09/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

ALESSIA PORCELLO

CF:PRCLSS80E43F158E

con studio in MESSINA (ME) VIALE PRINCIPE UMBERTO, 119 B

telefono: 09047459

email: alessia.arch@hotmail.it

pec: alessiaporcello@pec.it



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
185/2017**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** deposito commerciale a MESSINA Salita Tremonti 84, della superficie commerciale di 231,00 mq per la quota di:

- 4/10 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/10 di piena proprietà ([REDACTED])
- 5/10 di piena proprietà ([REDACTED])

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile destinato a magazzino ubicato nel Comune di Messina in via Salita Tremonti numero 84, al piano terra, facente parte di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, di proprietà nella misura di 4/10 indivisi della [REDACTED], nella misura di 1/10 indivisi del [REDACTED] e nella misura di 5/10 indivisi del [REDACTED]. Tale magazzino confina: a Nord/Ovest con Salita Tremonti e unità immobiliare altra ditta, a Nord con spazio d'isolamento e col vano scala condominiale, a Sud/Ovest con fabbricato altra ditta e a Sud/Est con spazio d'isolamento (**Allegato 2** – Visura, Planimetria e Mappa catastale p.lla 432 sub 14).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 432 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 208 mq, rendita 547,86 Euro, indirizzo catastale: Salita Tre Monti n.84, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Messina, [REDACTED]

Informazioni per la voltura catastale dell'immobile di riferimento: con atto notarile Rep. n.88 Racc.n.43 rogante Notaio Giovanni Liotta registrato in data 21 Ottobre 2011 presso Agenzia delle Entrate di Milazzo al n.2858, serie IT modifica la ragione sociale della [REDACTED].

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	231,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 161.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 161.000,00
Data della valutazione:	10/09/2018



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Società INWIT S.p.A., Gruppo Telecom Italia con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/02/2016, con scadenza il 31/01/2022 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6.300,00 (CANONE ANNUO).

[REDACTED], rappresentata legalmente dal [REDACTED], ha concesso in locazione, alla società INWIT S.p.A. facente parte del Gruppo Telecom Italia, una porzione dell'immobile sito nel Comune di Messina, Salita Tremonti n.84, individuato catastalmente al foglio 100 part.432 sub 14, per i 2/5 di esclusiva proprietà, pari a circa 70mq non individuati nella pianta catastale allegata, concedendo inoltre le servitù necessarie per il passaggio e la posa dei cavi elettrici e telefonici. (Allegato 5 - Documentazione - Contratto d'affitto)

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 06/07/2011 a firma di Notaio Vincenzo Di Pasquale ai nn. 145738/17477 di repertorio, registrata il 08/07/2011 a Taormina ai nn. 445 SIT, iscritta il 11/07/2011 a Agenzia Entrate Messina ai nn. 22396/3496, a favore di UNICREDIT S.p.A., contro [REDACTED], derivante da Atto di Mutuo.

Importo ipoteca: 160.000,00.
Importo capitale: 80.000,00.
Durata ipoteca: 180 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 11/05/2017, trascritta il 14/07/2017 a Agenzia Entrate Messina ai nn. 17000/13116, a favore di UNICREDIT S.p.A., contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da mancato pagamento mutuo

- 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: € 512,53



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 10.925,78
Millesimi condominiali:	205,771
Ulteriori avvertenze:	

Le spese condominiali scadute ed insolte pari a € 10.925,78, indicate dalla scrivente C.T.U., come comunicate a mezzo di P.E.C. dall'Avv. Michele Brancato, quale Amministratore del condominio di "Via Tremonti n.84 - Messina" nominato in data 5 Giugno 2017 dal Tribunale di Messina, derivano dalla somma delle spese di gestione ordinaria (€ 3.742,22) e gestione straordinaria (€ 7.183,56) dell'immobile e riguardano l'anno 2017 e l'anno 2018 fino alla data della perizia (settembre 2018). Sussiste ad oggi un pignoramento pendente nei confronti della [REDACTED] presso terzi innanzi il Tribunale di Messina al n.384/2018 R.G.E. per il mancato pagamento delle spettanze condominiali e dei lavori straordinari, avente ad oggetto le quote che vengono percepite dall'affitto dell'immobile alla società "INWIT S.p.A."; il saldo di quanto dovuto dovrebbe essere corrisposto entro fine anno, come comunicato a mezzo di P.E.C. dall'Avv. Michele Brancato quale Amministratore del condominio di "Via Tremonti n.84 - Messina", nominato in data 5 Giugno 2017 dal Tribunale di Messina.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si attesta che la Visura Catastale dell'immobile **folio 100 part.432 sub 14** effettuata dalla scrivente in data **12/12/2017** all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Messina - Ufficio Provinciale - Territorio, riporta la [REDACTED] quale proprietaria per 2/5 del bene, ma con atto stipulato in data **10/10/2011**, **repertorio n. 88 raccolta n.43** dal Notaio Giovanni Liotta, è stata modificata la ragione sociale della suddetta società in [REDACTED]; pertanto catastralmente la ditta non risulta allineata poichè manca la voltura catastale. (Allegato 2 - Visura, Planimetria e Mappa Catastale p.la 432 sub14)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] di 4/10, in forza di Modifica Ragione sociale (dal 10/10/2011), con atto stipulato il 10/10/2011 a firma di Notaio Giovanni Liotta ai nn. 88/43 di repertorio, registrato il 21/10/2011 a Agenzia delle Entrate di Milazzo ai nn. 2858 serie 1T, trascritto il 28/10/2011 ai nn. 32056/23427, in forza di Modifica Ragione sociale

[REDACTED] per la quota di 1/10, in forza di Atto di Compravendita (dal 11/10/2011), con atto stipulato il 11/10/2011 a firma di notaio Giovanni Liotta ai nn. 92/47 di repertorio, registrato il 21/10/2011 a Agenzia Entrate Milazzo ai nn. 2858 serie 1T, trascritto il 28/10/2011 a Messina ai nn. 32056/23427, in forza di Atto di Compravendita

[REDACTED] per la quota di 5/10, in forza di Atto di Compravendita (dal 21/11/2011), con atto stipulato il 21/11/2011 a firma di Notaio Giovanni Liotta ai nn. 113/68 di repertorio, registrato il 21/11/2011 ai nn. 113/68, trascritto il 15/12/2011 a Messina ai nn. 37462/27591, in forza di Atto di Compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di Successione (dal 18/12/1995 fino al 06/07/2011), registrato il 16/02/1998 a Ufficio Registro Messina ai nn. 2045, trascritto il 02/10/2006 a Ufficio Registro Messina ai nn. 41283/22293, in forza di Atto di Successione

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di Successione (dal 18/12/1995 fino al 06/07/2011), registrato il 16/02/1998 a Ufficio Registro Messina ai nn. 2045, trascritto il 02/10/2006 a Ufficio Registro Messina ai nn. 41283/22293, in forza di Atto di Successione

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Messina (dal 07/07/2011 fino al 11/10/2011), con atto stipulato il



06/07/2011 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 369 di repertorio, trascritto il 07/07/2011 a Messina ai nn. 21953/15830, in forza di Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Messina

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla-Osta rilasciato dall'Ufficio Genio Civile di Messina ai sensi Legge 25/11/1962 n.1684 N. prot. 2934, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN CEMENTO ARMATO A 5 ELEVAZIONI F.T., rilasciata il 01/04/1963 con il n. 2934 di protocollo.

Allegato 5 - Documentazione - Progetto approvato

Licenza Edilizia rilasciata ai sensi della Legge n.1150/1942 N. 156, intestata a [REDACTED] - [REDACTED] per lavori di Realizzazione di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. in via Salita Tremonti - Comune di Messina, rilasciata il 18/06/1963 con il n. 156 di protocollo.

La scrivente CTU ha presentato richiesta di accesso atti al Comune di Messina - Dipartimento Edilizia Privata, per visione ed eventuale estrazione copie del fascicolo n.364/22 contenente copia del titolo abilitativo ed elaborati grafici di progetto, ma allo stato attuale tale fascicolo non risulta all'archivio; pertanto la sottoscritta ha potuto soltanto prendere atto dell'esistenza di tale titolo abilitativo poichè risulta presente nell'elenco digitale riportante le Licenze Edilizie rilasciate dal Comune di Messina, e non può dunque allegarne copia. Si specifica però che nella copia degli elaborati progettuali depositati agli Uffici del Genio Civile di Messina, visionati dalla scrivente, è presente il timbro con il quale il Sindaco con parere favorevole della Commissione Edilizia, nella seduta del 24 Maggio 1962, rilasciava il nulla-osta ai sensi dell'art.7 del Regolamento Edilizio Comunale vigente in quel periodo e del quale se ne allega copia. (Allegato 5 - Documentazione - Progetto approvato)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona P.P.R. - Piano Particolareggiato di Risanamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito B - Giostra

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Modifiche interne (diversa distribuzione) 2) Realizzazione di un soppalco 3) Aumento della superficie utile tramite realizzazione di un disimpegno su particella altra ditta. (normativa di riferimento: T.U.E. (Testo Unico dell'Edilizia) DPR n.380/2001 - NTC 2008 ai sensi del D.M. 14 Gennaio 2008 oggi sostituite dalle NTC 2018 ai sensi del D.M. 17 Gennaio 2018)

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

Questa situazione è riferita solamente a realizzazione del soppalco e del disimpegno su particella altra ditta

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Errore su una delle Ditte Catastali Intestatatarie del bene: l'errore riguarda la ragione sociale della Ditta [REDACTED] proprietaria per i 2/5 del bene oggetto di stima, individuato al foglio 100 part.432 sub 14, che dalla



visura catastale risulta intestato alla [REDAZIONE]. La modifica della ragione sociale della suddetta ditta è stata effettuata in data 10/10/2011 come da atto notarile repertorio n.88/43 rogante: Giovanni Liotta, ma ad oggi non è stata eseguito l'allineamento della Ditta. (normativa di riferimento: D.L. 31/05/2010 art.19 modifica art. 29 della L. 27 Febbraio 1985 n.52)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: -Voltura catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Voltura Catastale (Include il pagamento dei tributi catastali di € 73,00, redazione e presentazione della pratica da parte di un tecnico ad esclusione degli oneri fiscali): €.350,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Planimetria catastale difforme dallo stato di fatto e dallo stato autorizzato: presenza di soppalco abusivo non sanabile e aumento della superficie utile con realizzazione di un vano disimpegno all'interno dell'immobile ricadente al foglio 100 part.432 sub 7 di proprietà Altra Ditta (Amendola D'agostino Giovanni) ad esso limitrofo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione DOCFA (Include il pagamento del tributo catastale di € 50,00, il rilievo dell'unità immobiliare e la redazione della planimetria eseguita da un tecnico ad esclusione degli oneri fiscali) : €.600,00

L'aggiornamento della planimetria catastale può essere eseguito solo dopo aver eseguito i lavori di demolizione del soppalco realizzato abusivamente e il ripristino dei confini nello status quo ante tra le particelle 432 sub 14 (immobile oggetto di stima) e la 432 sub 7 di proprietà Altra Ditta e aver presentato la pratica di CILA in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche distributive: Realizzazione di divisioni interne (normativa di riferimento: T.U.E. (Testo Unico dell'Edilizia) DPR n.380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)
Intervento realizzato: Art.6 comma 5 D.P.R. 380/2001 come modificato Art. 3 comma 5 L.R. 10 Agosto 2016 n.16 con pagamento di sanzione.

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

Costi di regolarizzazione:

- €1.000,00 + €1,50 (sanzione amministrativa) + n.2 versamenti di €20,00 +€1,50 (Diritti di Segreteria) ed €15,00 + €1,50 (Tariffa) + €1.000,00 (escusi oneri fiscali) per progettazione e presentazione pratica per un totale di: €.2.050,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Non è previsto un tempo massimo di risposta dall'amministrazione comunale

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Realizzazione di un soppalco avente superficie pari a circa 21,23 mq e altezza interna al netto del solaio di h=1,85m circa in assenza di autorizzazioni. 2) Realizzazione di un disimpegno su particella confinante, di proprietà Altra Ditta, con conseguente aumento della superficie utile dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione soppalco, scala d'accesso, tramezzi e rimozione infissi compresi il trasporto a discarica e gli oneri di conferimento al netto d'I.V.A. : €.2.500,00
- Chiusura dei varchi del vano disimpegno attraverso la realizzazione di porzioni di muratura incluso il rifacimento dell'intonaco e la tinteggiatura delle pareti interessate al netto d'I.V.A. :



€ 1.500,00

Il soppalco rilevato dalla scrivente C.T.U. può essere classificato come un intervento edilizio minore poiché sviluppa una superficie contenuta (circa 21,23mq), configura uno spazio chiuso ed ha un'altezza interna pari a circa 1,85m pertanto utilizzabile solo ed esclusivamente come ripostiglio, non fruibile dalle persone; avendo tali caratteristiche lo stesso potrebbe essere regolarizzato sotto il profilo urbanistico tramite la procedura di S.C.I.A. in sanatoria (ex art. 37 T.U.E. DPR 380/2001) ma la realizzazione del suddetto soppalco ha comportato una modifica strutturale dello stesso immobile poiché non è dotato di una struttura autonoma (come rilevato dalla sottoscritta). Pertanto tale intervento si configura, dal punto di vista strutturale, come realizzazione di un solaio e non essendo supportato da alcuna documentazione ufficiale che ne attesti l'adeguata progettazione in ottemperanza alle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2008 ai sensi del D.M. 14 Gennaio 2008 oggi sostituite dalle NTC 2018 ai sensi del D.M. 17 Gennaio 2018), quest'ultimo non può essere regolarizzato pertanto deve procedersi alla demolizione dello stesso. (Allegato 3 - Documentazione Fotografica - pag.3) E' necessario inoltre ripristinare lo stato dei luoghi secondo quanto individuato dai confini particellari individuati dalle rispettive visure catastali delle quali se ne allega copia. (Allegato 2 - Visura, Planimetria e Mappa Catastale p.lla 432 sub 14 e Allegato 5 - Documentazione - Planimetria Catastale p.lla 432 sub 7 e Allegato 4 - Elaborato Planimetrico, scala 1:100)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA SALITA TREMONTI 84
DEPOSITO COMMERCIALE
DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a MESSINA Salita Tremonti 84, della superficie commerciale di **231,00** mq per la quota di:

- 4/10 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/10 di piena proprietà [REDACTED]
- 5/10 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile destinato a magazzino ubicato nel Comune di Messina in via Salita Tremonti numero 84, al piano terra, facente parte di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, di proprietà nella misura di 4/10 indivisi della [REDACTED] e nella misura di 5/10 indivisi del sig. [REDACTED]. Tale magazzino confina: a Nord/Ovest con Salita Tremonti e unità immobiliare altra ditta, a Nord con spazio d'isolamento e col vano scala condominiale, a Sud/Ovest con fabbricato altra ditta e a Sud/Est con spazio d'isolamento (Allegato 2 - Visura, Planimetria e Mappa catastale p.lla 432 sub 14).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 432 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 208 mq, rendita 547,86 Euro, indirizzo catastale: Salita Tre Monti n.84, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in Messina, [REDACTED]

Informazioni per la voltura catastale dell' immobile di riferimento: con atto notarile Rep. n.88 Racc.n.43 rogante Notaio Giovanni Liotta registrato in data 21 Ottobre 2011 presso Agenzia delle Entrate di Milazzo al n.2858, serie IT modifica la ragione sociale della [REDACTED]



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



Inquadramento Territoriale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 1,5 km	lontano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante circa 800 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante circa 1,3 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	moderata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	moderata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	moderata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano terra di un fabbricato a cinque elevazioni fuori



terra nel Comune di Messina, via Salita Tremonti al civico 84. Il fabbricato è situato in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale in prossimità dell'asse viario del viale Giostra. L'epoca di realizzazione risale agli anni '60 e presenta una struttura in cemento armato composta da pilastri e travi (correnti) con muratura di tamponamento in mattoni pieni. Al piano terra dello stabile trovano sede: il magazzino, oggetto di stima, un'unità immobiliare di proprietà altra ditta ed il vano scala condominiale che conduce ai soprastanti piani abitativi. Al magazzino si accede da quattro saracinesche, due delle quali prospettanti sulla via Salita Tremonti, le restanti due prospettano su una porzione dello spazio d'isolamento che risulta delimitato da un cancello in ferro. (Allegato 3 - Documentazione Fotografica - pag.1)

Dai due sopralluoghi effettuati in data **20 Aprile 2018** e **30 Giugno 2018** (Allegato 1 - Verbali di sopralluogo) si rileva che l'immobile, oggetto di pignoramento, è composto da quattro vani comunicanti tra loro e da un locale w.c., così distribuiti:

- Il **vano 1** con accesso dalla via Salita Tremonti attraverso una saracinesca metallica al di là della quale è collocata una porta con struttura anch'essa metallica; tale vano ha una superficie utile pari a circa 59,32 mq e si sviluppa su due porzioni poste a quote differenti, aventi tra loro un dislivello di circa 0,75m, superabile grazie alla presenza di una scala. All'interno dello stesso sono state rilevate due altezze; nella porzione più grande si ha un'altezza pari a circa H=3,75m, nella restante parte, quella più bassa di circa 0,75m, si ha invece un'altezza pari a circa H=2,45m; su quest'ultima difatti è stato realizzato un soppalco in latero-cemento al quale si accede da una scala collocata all'interno del vano 2. Il vano 1 risulta essere comunicante col vano 2 tramite una porta collocata sulla parete che li divide. (Allegato 3 - Documentazione Fotografica - pag.2 e Allegato 4 - Elaborato Planimetrico - scala 1:100)
- Il **vano 2** anch'esso con accesso dalla via Salita Tremonti, è individuato dalla saracinesca metallica riportante il numero 84. Al di là della stessa è collocata una porta presumibilmente in legno o similare che consente l'ingresso al vano. Entrando, immediatamente sulla destra, è collocata una scala realizzata in opera che conduce al soppalco sopraccitato. Tale soppalco, identificato visivamente da un solaio, realizzato presumibilmente in latero-cemento, risulta pavimentato e delimitato da un infisso in alluminio; ha una superficie utile di circa 21mq che si sviluppa su due livelli; pertanto al suo interno sono state rilevate due altezze pari a H=1,85m circa in corrispondenza dell'accesso e H=1,15m circa nella zona retrostante. (Allegato 3 - Documentazione Fotografica - pag.3 e 4 e Allegato 4 - Elaborato Planimetrico - scala 1:100)

Proseguendo lungo la parete perimetrale destra del vano troviamo la porta che conduce al vano 1, mentre sulla sinistra si rilevano due porte; la prima immette in un disimpegno di circa 6,16mq utili che conduce al vano 3, mentre la seconda consente l'accesso diretto al medesimo vano 3. La superficie utile rilevata è pari a circa 59,29mq ed un'altezza al netto del solaio di H= 3,75m circa. (Allegato 3 - Documentazione Fotografica - pag.5)

- Il **vano 3** con accesso diretto dalla prima delle due saracinesche prospettanti sullo spazio di isolamento, nello specifico si accede da quella collocata accanto al portone d'accesso al vano scala condominiale. All'interno dello stesso si accede direttamente al vano 4, al vano w.c. e al vano 2, tramite le porte collocate lungo il suo perimetro; ha una superficie utile di 51,21mq ed un'altezza interna al netto del solaio pari a H=3,75m circa. (Allegato 3 - Documentazione Fotografica - pag.5 e Allegato 4 - Elaborato Planimetrico - scala 1:100)
- Il **vano 4** con accesso dalla seconda saracinesca metallica prospettante sullo spazio d'isolamento, posta sulla parete perimetrale, esposta a Nord/Est. Ha una superficie utile pari a circa 17,68mq ed un'altezza interna al netto del solaio di H=3,75m circa. Dallo stesso si accede al vano 3 tramite una porta. (Allegato 3 - Documentazione Fotografica - pag.6 e Allegato 4 - Elaborato Planimetrico - scala 1:100)

La suddetta unità immobiliare oggetto di stima, così suddivisa, presenta pareti e soffitto tinteggiati ed una pavimentazione non omogenea. Allo stato attuale sussiste l'impianto idrico ed elettrico non di recente fattura. Il vano w.c. presenta un anti w.c. di circa 4,17 mq utili munito di infisso posto a



circa 1,25m da terra con telaio in ferro e vetri, munito di barre, parzialmente apribile e 2 vani di cui, uno di circa 2,03mq dove trovano posto un lavabo ed un piatto doccia e un vano di circa 1,67 mq munito di vaso e finestra alta 1,25m da terra; entrambi rivestiti con piastrelle. (Allegato 3 - Documentazione Fotografica - pag.6 e Allegato 4 - Elaborato Planimetrico - scala 1:100)

Il magazzino presenta delle aperture lungo buona parte della parete perimetrale esposta a Sud/Est a confine con lo spazio d'isolamento, e le stesse sono collocate ad un'altezza di circa 2,00m da terra caratterizzate da infissi con telaio in ferro con sbarre, parzialmente apribili. (Allegato 3 - Documentazione Fotografica - pag.7)

All'interno della suddetta unità immobiliare sono stati rilevati fenomeni di umidità di risalita alla base di buona parte delle pareti perimetrali dell'immobile dovuti principalmente ad allagamenti, causati dalla fuoriuscita di liquami da un pozzetto di raccolta delle acque nere collocato a quota pavimentazione nel vano 1. Tali versamenti di liquami producono esalazioni sgradevoli e persistenti. (Allegato 3 - Documentazione Fotografica - pag.7)

N.B.: Si precisa che l'immobile oggetto di stima in quanto appartenente alla categoria catastale C/2 (magazzini/locali di deposito) non è soggetto a rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) - D.M. 22 Novembre 2012.

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
Piano Terra	231,00	x	100 %	=	231,00
Totale:	231,00				231,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

L'immobile, oggetto di stima è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Messina e si accede dalla via salita Tremonti, arteria stradale secondaria collegata al Viale Giostra. Il magazzino è collocato al piano terra di uno stabile a 5 elevazioni fuori terra, con accesso indipendente. Lo stesso stabile non presenta particolari pregi dal punto di vista architettonico ed è inserito in un contesto urbano prevalentemente residenziale caratterizzato da edilizia di poco pregio, a carattere popolare. La zona presenta servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta facilmente raggiungibile attraverso le linee di collegamento autostradale, tram e autobus di linea.

In considerazione di quanto sopra e tenendo conto della destinazione d'uso catastale (C/2 Magazzini/Locali di deposito) dell'immobile, per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile sono stati adoperati due metodi di valutazione: *Il metodo Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio e il metodo Reddittuale: Capitalizzazione Diretta.*



METODO COMPARATIVO: MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO

Con tale metodo è stato determinato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare facendo riferimento ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari indicate dall'OMI relativamente al secondo semestre 2017 per immobili ricadenti nella stessa zona di riferimento (zona semicentrale) e medesima destinazione d'uso (depositi/magazzini) in normali condizioni di conservazione e vetustà; pertanto i valori unitari per superficie lorda commerciale oscillano tra:

Valore minimo= 580€/mq Valore max= 870€/mq

Analizzando inoltre l'andamento attuale dei prezzi sul mercato immobiliare riferiti a immobili che presentano identica destinazione d'uso, con caratteristiche intrinseche similari, ubicati in zone semicentrali, attualmente in vendita presso le agenzie immobiliari del comune di Messina e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e il suo attuale stato di conservazione, può ritenersi congruo adottare come valore medio quello pari a **725 €/mq** che moltiplicato per la Superficie Commerciale Lorda dell'unità immobiliare darà:

Valore dell'immobile= 231 mq x € 725= € 167.475,00

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. Considerando che il reddito locativo è un reddito lordo, poiché dallo stesso devono essere detratte tutte le spese che gravano sul bene e che sono a carico della proprietà, al fine di calcolare il reddito annuo netto, che si presume possa produrre il bene, oggetto di stima, sono state calcolate le voci di spesa, di seguito elencate, gravanti sulla proprietà considerando un valore medio per ognuno di essi ad esclusione delle spese delle Imposte che sono riferite al Comune di appartenenza dello stesso immobile.

- Spese di manutenzione straordinaria= 5%
- Spese di reintegrazione= 0,5%
- Spese d'improduttività= 2%
- Spese assicurative= 0,7%
- Spese per servizi= 0,3%
- Spese di amministrazione= 2%
- Spese Imposte = 10%

Totale 20,5%

E' stato dunque ipotizzato un Valore di Locazione pari a **4,50 €/mq** riferito alla **Superficie Interna Netta (SIN)** dell'immobile, calcolata al netto delle divisioni interne e dei pilastri, incluse le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, prendendo in considerazione i dati ufficiali pubblicati dall'OMI per il secondo semestre 2017, in relazione alla zona (semicentrale) e allo stato di manutenzione del bene e tenendo conto dell'andamento del mercato locativo, nel primo semestre 2018, valutando gli annunci immobiliari di beni con identica destinazione d'uso (C/2) e similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, distribuzione, livello di piano etc.) presso le Agenzie Immobiliari del territorio;

per cui la rendita mensile presunta è pari a:

$$€ 4,50 \times 196 \text{ mq} = \underline{882,00 \text{ €/mese}}$$

da cui si ottiene una rendita annuale lorda pari a:

$$€ 882,00 \times 12 \text{ mesi} = € 10.584,00$$

calcolando che le spese di gestione incidono circa il **20,5%** sulla rendita annuale si ha:

$$€ 10.584,00 \times 20,5\% = \underline{€ 2.169,72}$$

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

$$€ 10.584,00 - € 2.169,72 = \underline{€ 8.414,28}$$



Considerando un tasso di capitalizzazione riferito a beni similari pari al 5,0% si avrà:

$$\underline{\underline{€ 8.414,28 \times 100 / 5,0 = € 168.285,60}}$$

Si precisa che allo stato attuale è in essere un contratto di locazione che riguarda una porzione dell'immobile, pari a circa 70 mq, non individuati in planimetria, e che lo stesso riporta un canone d'affitto di € 6.300,00 annui con un valore di locazione pari a 7,5 €/mq, quest'ultimo dato non è stato preso in considerazione poichè fa riferimento ad una superficie parziale e non a quella complessiva di 196,00mq.

RIEPILOGO

Sommando i due tipi di valutazione, si ottiene:

- Stima metodo comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio € 167.475,00
- Stima metodo reddituale: capitalizzazione diretta € 168.285,60

Sommano: **€ 355.760,60**

Pertanto il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile, ottenuto dalla media aritmetica della somma data dai due metodi di stima (355.760,60/2), è pari a € 167.880,30, che si arrotonda in cifra tonda a **€ 168.000,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **168.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 168.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 168.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, la scrivente C.T.U. si è avvalsa di due metodi: "Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio" e "Reddituale: 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 inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa, analizzando il valore di compravendita di immobili che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame (destinazione d'uso, ubicazione, piano di riferimento), tramite indagini presso le Agenzie Immobiliari e consultando i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale. (secondo semestre 2017), considerando come criterio di misurazione la Superficie Esterna Lorda (SEL). Con il metodo "reddituale" il valore dell'immobile scaturisce dal reddito annuo lordo che lo stesso produce qualora venisse locato. E' stato dunque assunto come valore di locazione (€/mq al mese) quello derivante da dati ufficiali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2017 - Secondo semestre, riferito ad immobili con stessa ubicazione e destinazione d'uso (deposito/magazzino) del bene oggetto di stima, confrontandolo con i valori di locazione correnti, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari del territorio riguardanti immobili con similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al cespite in esame, considerando come criterio di misurazione la Superficie Interna Netta (SIN). A tale valore è stato poi detratto il 20,5% di spese di gestione annue dell'immobile a carico del soggetto proprietario (spese di manutenzione straordinaria, reintegrazione, improduttività, assicurazioni, servizi generali, amministrazione ed imposte statali) ed è stato applicato un tasso di capitalizzazione pari al



coefficiente di 5,0%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI, Osservatorio Immobiliare.it, 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	deposito commerciale	231,00	0,00	168.000,00	168.000,00
				168.000,00 €	168.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 161.000,00**

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: **€. 161.000,00**

data 10/09/2018

il tecnico incaricato
ALESSIA PORCELLO



Indice Allegati

Allegato 1 - Verbali di sopralluogo

Allegato 2 – Visura, Planimetria e Mappa Catastale (p.lla 432 sub 14)

Allegato 3 – Documentazione Fotografica

Allegato 4 – Elaborato Planimetrico, scala 1:100

Allegato 5 – Documentazione – Progetto approvato, Contratto d'affitto, Planimetria
catastale p.lla 432 sub 7

