

arch. Laura Marino

R.G.E. n.3/2018

Tribunale di Messina
2ª Sezione Civile Esecuzioni Civili

Procedura n. 3/2018 R.G.Es.

[REDACTED]
contro
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice: *dott. Danilo Maffa*

ELABORATO PERITALE

INTRODUZIONE

via placida, 6 | 98121 messina | telefax. 090.41598 | cel. 349.8137682 | e-mail. laura.marino77@gmail.com
iscrizione ordine architetti di Messina n.1339 | pec. laura.marino@archiworldpec.it | P.IVA 02767160837



arch. Laura Marino

R.G.E. n.3/2018

In data 28 maggio 2018, tramite pec, alla sottoscritta arch. Laura Marino veniva comunicata la nomina, da parte del giudice dell'esecuzione dott. Maffa, come esperto per la relazione di stima a norma degli artt. 568, 569 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c. relativamente alla procedura esecutiva n.3/2018 R.G.E. [REDACTED]

Parti

Creditore:

Debitore:

Il giudice dispone che l'esperto estimatore:

2a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567ⁿ c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed alla creditrice procedente quelli mancanti o inidonei;

2b) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, la dichiarazione di agibilità e (solo per i terreni) i certificati aggiornati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta anche ai fini dell'eventuale emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) indicando – per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 – la data di inizio delle costruzioni medesime, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge n° 47/1985; con riferimento alle costruzioni iniziate successivamente alla data testé indicata, **indichi** gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza ovvero le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa e, in tali casi, **specifichi** l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, **effettui** il controllo circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario, **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, **verifichi** – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino via placida, 6 | 98121 messina | telefax. 090.41598 | cel. 349.8137682 | e-mail. laura.marino77@gmail.com
iscrizione ordine architetti di Messina n.1339 | pec. laura.marino@archiworldpec.it | P.IVA 02767160837



arch. Laura Marino

R.G.E. n.3/2018

nelle condizioni previste dall'art. 40^{vi} della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46^v del d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

2c) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione (ovvero, in caso di oggettiva impossibilità, indicandone le ragioni ostative) ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

2d) **verifichi** se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento e dell'accatastamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; nella formazione dei lotti l'esperto dovrà assicurare la maggiore appetibilità dei beni sul mercato avendo cura di evitare – nei limiti del possibile – la costituzione di servitù di passaggio;

2e) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n° 1078;

2f) **rediga** la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di



manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Alla relazione dovranno essere allegati:

1. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
2. la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; per quanto concerne in particolare l'accertamento circa lo stato di possesso del bene, il perito verificherà l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, l'esperto accerterà sempre la data di eventuale registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del giudizio eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verificherà in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specificherà l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato; il perito accerterà infine se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; nel caso di immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda, nella quale sia appunto ricompreso l'immobile pignorato, l'esperto determinerà la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode;
3. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene e dei suoi confini, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 d.P.R. n° 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità



arch. Laura Marino

R.G.E. n.3/2018

di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

4. l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge;

La sottoscritta, dopo aver letto attentamente il relativo fascicolo di causa, svolgeva le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Messina, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Messina, al fine di conseguire elementi utili all'espletamento dell'incarico conferitole.

Dopo l'esame degli atti allegati al fascicolo di causa e dopo le indagini presso i pubblici uffici, la scrivente, avvertite le parti a mezzo raccomandata, convoca il sopralluogo presso gli immobili oggetto della stima, in particolare giorno **02 ottobre 2018 ore 15 presso il locale commerciale** [redacted] per procedere al sopralluogo degli immobili da stimare.

Così come si evince dal verbale del sopralluogo in tale data al sopralluogo è presente il sig. [redacted] che consente l'accesso al locale commerciale.

In tale data si è proceduto al rilievo fotografico dell'immobile e alla verifica dello stato dei luoghi.

In tale occasione si è concordata un'ulteriore data per il sopralluogo presso l'immobile sito in Villaggio Santo Stefano Briga effettuata poi in data 15.10.2018 e si è proseguito con le operazioni peritali.

Si è provveduto pertanto a svolgere le attività peritali consistenti in:

- Rilievo fotografico degli immobili oggetto della stima
- **Redazione di planimetria aggiornata**
- **Aggiornamento catastale degli immobili siti in Santo Stefano Briga (redazione docfa)**
- **Redazione di APE dell'attività commerciale e delle 2 unità immobiliari**
- Ricerche presso gli uffici tecnici competenti
- Ricerca presso agenzie immobiliari
- Redazione dell'elaborato tecnico di stima
- Creazione dei lotti

via placida, 6 | 98121 messina | telefax. 090.41598 cel. 349.8137682 | e-mail. laura.marino77@gmail.com
iscrizione ordine architetti di Messina n.1339 | pec. laura.marino@archiworldpec.it | P.IVA 02767160837



arch. Laura Marino

R.G.E. n.3/2018

Elenco immobili pignorati oggetto della presente stima e individuazione lotti.

Gli immobili oggetto del pignoramento consistono in

Bene di proprietà dell' [REDACTED]

1. Locale commerciale [REDACTED] in Messina, via Centonze 227
Fg. 231, part. 134 sub 3

Beni di proprietà di [REDACTED]

Due abitazioni, due magazzini/depositi e tre autorimesse ricadenti all'interno di una unità immobiliare a tre elevazioni f.t. sita in Villaggio Santo Stefano Briga – Messina e nello specifico

2. Piena proprietà di
Abitazione di tipo civile posta al 2° Piano, sita in Villaggio Santo Stefano Briga, comune di Messina.
Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. 4, cat. A/2, consistenza vani 6,5
3. Piena proprietà di
Magazzino/deposito sito comune di Messina, in Villaggio Santo Stefano Briga, comune di Messina.
Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. 6, cat. C/2, consistenza mq. 9
4. Piena proprietà di
Magazzino/deposito sito comune di Messina, in Villaggio Santo Stefano Briga, comune di Messina.
Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. 8, cat. C/2, consistenza mq. 8
5. Piena proprietà di
Autorimessa sita nel comune di Messina, in Villaggio Santo Stefano Briga, comune di Messina.
Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. 12, cat. C/6, consistenza mq. 23
6. Piena proprietà di
Autorimessa sita nel comune di Messina, in Villaggio Santo Stefano Briga, comune di Messina.
Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. 14, cat. C/6, consistenza mq. 16



arch. Laura Marino

R.G.E. n.3/2018

7. Piena proprietà di
Autorimessa sita nel comune di Messina, in Villaggio Santo Stefano Briga, comune di Messina.
Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. **15**, cat. C/6, consistenza mq. 15
8. Piena proprietà di
Abitazione di tipo civile sita nel comune di Messina, in Villaggio Santo Stefano Briga
Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. **19**, cat. A/2, consistenza vani 3

Di seguito si individuano 3 lotti predisposti per la vendita.

Lotto 1.

- **Locale commerciale** [REDACTED] sita in Messina, via Centonze 227
Nel N.C.E.U. al Foglio Fg. 231, part. 134 sub 3

Lotto 2.

- **Abitazione** di tipo civile posta al 2°Piano, sita in Villaggio Santo Stefano Briga, comune di Messina.
Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. **4**, cat. A/2, consistenza vani 6,5
- **Magazzino/deposito** sito comune di Messina, in Villaggio Santo Stefano Briga, comune di Messina.
Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. **6**, cat. C/2, consistenza mq. 9
- **Autorimessa** sita nel comune di Messina, in Villaggio Santo Stefano Briga, comune di Messina.
Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. **12**, cat. C/6, consistenza mq. 23
- **Autorimessa** sita nel comune di Messina, in Villaggio Santo Stefano Briga, comune di Messina.
Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. **15**, cat. C/6, consistenza mq. 15



arch. Laura Marino

R.G.E. n.3/2018

Lotto 3:

- **Abitazione** di tipo civile sita nel comune di Messina, in Villaggio Santo Stefano Briga
Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. **19**, cat. A/2, consistenza vani 3
- **Magazzino/deposito** sito comune di Messina, in Villaggio Santo Stefano Briga, comune di Messina.
Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. **8**, cat. C/2, consistenza mq. 8
- **Autorimessa** sita nel comune di Messina, in Villaggio Santo Stefano Briga, comune di Messina.
Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. **14**, cat. C/6, consistenza mq. 16

Segue elaborato peritale redatto con il programma *Tribù Office6*.

Fanno parte integrante di tale elaborato gli allegati.



Espropriazioni immobiliari N. 3/2018
promossa [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:
[REDACTED]

GIUDICE:
Danilo Maffa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO

LAURA MARINO

CF:MRNLR A77H62F158Z

con studio in MESSINA (ME) VIA PLACIDA, 6

telefono: 09041598

fax: 09041598

email: laura.marino77@gmail.com

PEC: laura.marino@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2018

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a MESSINA via Centonze 227, della superficie commerciale di 209,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Consiste in una unità immobiliare sita nel Comune di Messina, in via Centonze n.227, ricadente all'interno dell'isolato 66. Il locale commerciale, identificato come , occupa l'intera unità immobiliare, posto all'angolo dell'isolato 66 e più precisamente tra la via Centonze e la via Citarella.

È una unità immobiliare isolata, libera quindi sui 4 fronti. I due fronti principali con le vetrine si affacciano sulle vie Centonze e sulla via Citarella mentre gli altri due fronti danno su uno spazio condominiale all'interno dell'isolato 66.

È un edificio a una elevazione fuori terra con copertura a falde.

È composto al piano terra da un'ampia zona vendita e esposizione più un piccolo wc e un locale retrobottega. Altezza libera pari a 2.85 metri.

Attraverso un'ampia scala di legno e acciaio si accede al soppalco che copre quasi tutta la superficie della zona sottostante ad eccezione di un'ampia zona in corrispondenza dell'ingresso che pertanto si presenta come uno spazio a doppia altezza.

La zona soppalco, destinata a locale deposito, ha un'altezza media di 2,70 m ed è fornita di una zona ufficio.

Il soppalco è realizzato con struttura in acciaio a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pt. ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 231 particella 134 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria I, categoria C/1, classe 9, consistenza 117 mq, rendita 3.982,04 Euro, indirizzo catastale: via Centonze, piano: T-1, intestato a libreria , derivante da variazione del 08/02/2018 protocollo n. ME0026653 in atti dal 08/02/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.3932.1/2018)
Coerenze: Confina su due lati con via Centonze e con Via Citarelle. Gli altri due lati affacciano su cortile condominiale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	209,00 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:	€ 313.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 313.500,00



Data della valutazione:

07/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.
[REDACTED] è ad oggi in attività.

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. *Azi di asservimento urbanistico: Nessuna.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca volontaria, stipulata il 26/01/2007 a firma di notaio [REDACTED] di repertorio, iscritta il 01/02/2007 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e c. sas, derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 855000.

Importo capitale: 570000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenza di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/12/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il 28/12/2017 ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge . 302/1998 redatta dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, e allegata alla presente relazione.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/2007), con atto stipulato il 26/01/2007 a firma di notaio di repertorio, trascritto il 01/02/2007 ai nn.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di donazione (dal 15/12/1986), con atto stipulato il 15/12/1986 ai nn. di repertorio, trascritto il 08/01/1987 ai nn.

Il titolo è riferito solamente a part. 134 sub. 2 (oggi sub.3)

(usufrutto) (nuda proprietà) per la quota di 1/2 e 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/01/1995 fino al 30/12/2003), con atto stipulato il 04/01/1995 a firma di di repertorio, trascritto il 10/01/1995 ai nn.

Il titolo è riferito solamente a part. 134 sub 1 (poi sub 3).

I signori hanno diritto di usufrutto per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni e ha la nuda proprietà.

srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2003 fino al 26/01/2007), con atto stipulato il 30/12/2003 a firma di notaio ai nn. di repertorio, trascritto il 12/01/2004 ai nn.

Il titolo è riferito solamente a part. 134 sub 1 (poi sub.3).

Da potere di nato a Messina il) nuda proprietà per 1/1. nato a (U) usufrutto per 1/2,) usufrutto per 1/2

per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 28/04/2004), con atto stipulato il 28/04/2004 a firma di notaio ai nn. di repertorio, trascritto il 14/05/2004 ai nn.

Il titolo è riferito solamente a part. 134 sub 2 (oggi sub 3)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione Edilizia N. n.96/2006 Fascicolo n. 3829/4, intestata a di , per lavori di ristrutturazione, rilasciata il 14/12/2006

Dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale di opere oggetto di denuncia di inizio attività N. N. 2/5316, intestata a per lavori di ristrutturazione, rilasciata il 12/10/2006.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

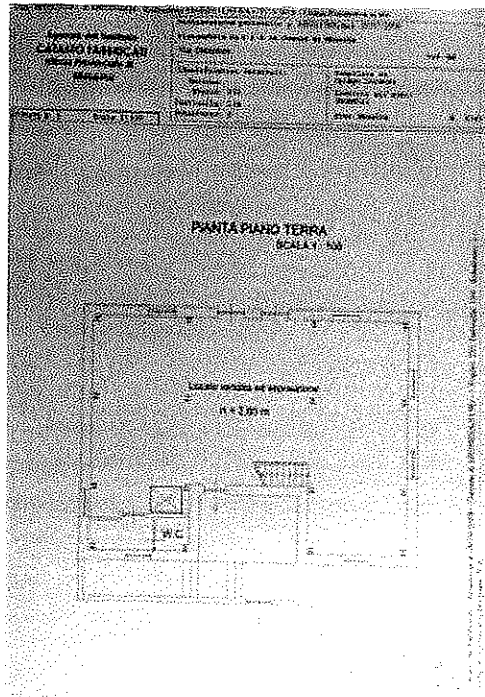
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta conforme.

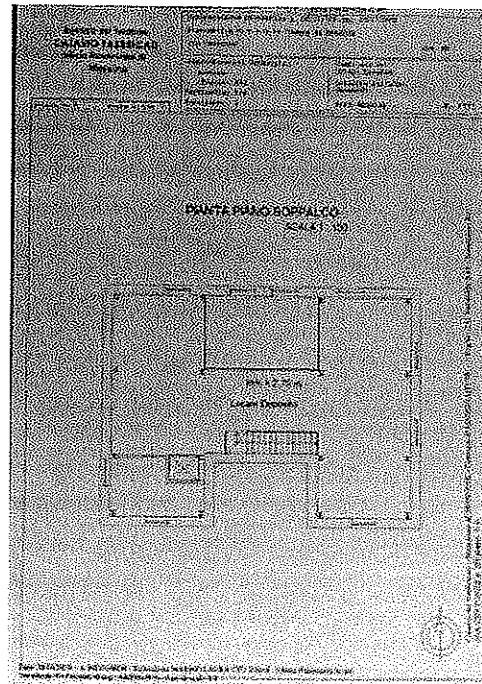


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.



Pianta Piano Terra



Pianta soppalco

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

negozio a MESSINA via Centonze 227, della superficie commerciale di **209,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Consiste in una unità immobiliare sita nel Comune di Messina, in via Centonze n.227, ricadente all'interno dell'isolato 66. Il locale commerciale, identificato come [REDACTED] occupa l'intera unità immobiliare, posto all'angolo dell'isolato 66 e più precisamente tra la via Centonze e la via Citarella.

È una unità immobiliare isolata, libera quindi sui 4 fronti. I due fronti principali con le vetrine si affacciano sulle vie Centonze e sulla via Citarella mentre gli altri due fronti danno su uno spazio condominiale all'interno dell'isolato 66.

È un edificio a una elevazione fuori terra con copertura a falde.

È composto al piano terra da un'ampia zona vendita e esposizione più un piccolo wc e un locale



retrobottega. Altezza libera pari a 2.85 metri.

Attraverso un'ampia scala di legno e acciaio si accede al soppalco che copre quasi tutta la superficie della zona sottostante ad eccezione di un'ampia zona in corrispondenza dell'ingresso che pertanto si presenta come uno spazio a doppia altezza.

La zona soppalco, destinata a locale deposito, ha un'altezza media di 2,70 m ed è fornita di una zona ufficio.

Il soppalco è realizzato con struttura in acciaio a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pt, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

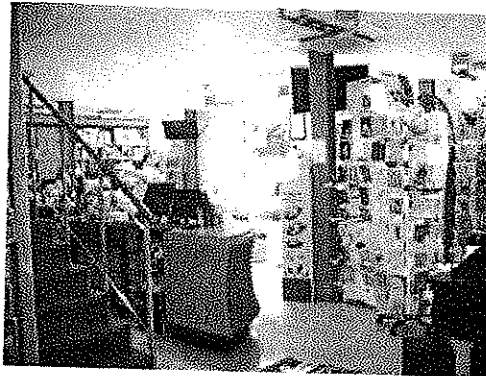
- foglio 231 particella 134 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 9, consistenza 117 mq, rendita 3.982,04 Euro, indirizzo catastale: via Centonze, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da variazione del 08/02/2018 protocollo n. ME0026653 in atti dal 08/02/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.3932.1/2018)

Coerenze: Confina su due lati con via Centonze e con Via Citareffe. Gli altri due lati affacciano su cortile condominiale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.



[REDACTED] si. Prospetto su via Centonze



[REDACTED] Vista interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	☆☆☆	☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆	☆☆☆☆☆
cinema	☆☆	☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆	☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆	☆☆☆☆☆
ospedale	☆☆☆	☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆	☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante meno di 100 metri	☆☆☆☆
------------------------------------	------



autostrada distante 2 km ★★★★★
 tangenziale distante 1km ★★★★★
 tram distante 100 metri ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ★★★★★
 esposizione: ★★★★★
 luminosità: ★★★★★
 panoramicità: ★★★★★
 impianti tecnici: ★★★★★
 stato di manutenzione generale: ★★★★★
 servizi: ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Consiste in una unità immobiliare sita nel Comune di Messina, in via Centonze n.227, ricadente all'interno dell'isolato 66. Il locale commerciale, identificato come "██████████" occupa l'intera unità immobiliare, posto all'angolo dell'isolato 66 e più precisamente tra la via Centonze e la via Citarella.

La zona in cui ricade il locale commerciale è in zona centrale. A meno di 100 metri dal Viale Europa (importante viale di collegamento), a poco meno di 200 metri dal Viale San Martino (viale principale di Messina) e a circa 1Km dall'ingresso Messina Centro alla tangenziale di Messina.

Nelle vicinanze ci sono diversi Istituti Comprensivi tra cui l'I.C. Enzo Drago con il plesso E.Drago (400 metri circa) e la scuola Principe di Piemonte, la scuola media Manzoni (a 10 metri), l'istituto Don Bosco (100 metri circa) o gli uffici comunali dei Genio Civile (meno di 100 metri).

Attorno alla zona della "██████████" ci sono parcheggi a pagamento.

È una unità immobiliare isolata, libera quindi sui 4 fronti. I due fronti principali con le vetrine si affacciano sulle vie Centonze e sulla via Citarella mentre gli altri due fronti danno su uno spazio condominiale all'interno dell'isolato 66.

È un edificio a una elevazione fuori terra con copertura a falde.

È composto al piano terra da un'ampia zona vendita e esposizione più un piccolo wc e un locale retrobottega. Altezza libera pari a 2,85 metri.

Attraverso un'ampia scala di legno e acciaio si accede al soppalco che copre quasi tutta la superficie della zona sottostante ad eccezione di un'ampia zona in corrispondenza dell'ingresso che pertanto si presenta come uno spazio a doppia altezza.

La zona soppalco, destinata a locale deposito, ha un'altezza media di 2,70 m ed è fornita di una zona ufficio.

Il soppalco è realizzato con struttura in acciaio a vista.

Finiture buone.

Luci incassate nel controsoffitto.

Finestre tipo velux sul soffitto.

Pareti interne intonacate e rivestite con pittura bianca.

Pavimento in gres porcellanato formato quadrato 40x40cm.

Due condizionatori per aria calda e fredda.

Sistema di videosorveglianza esterno.

Delle Componenti Edilizie:



Espropriazioni immobiliari N. 3/2018
promossa da: [REDACTED]

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> realizzati in ferro	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>scale:</i> con rivestimento in legno	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta realizzato in alluminio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco plastico	☆☆☆☆	☆☆☆☆

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:

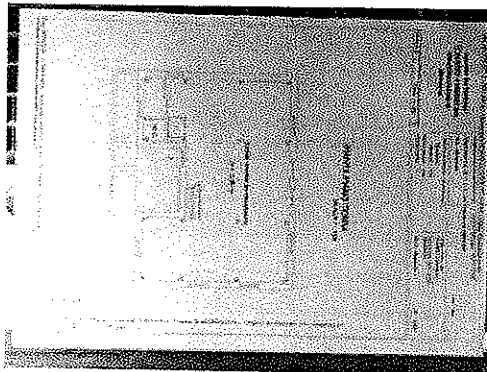
[23.2670 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 594591 registrata in data 29/04/2019

CONSISTENZA:

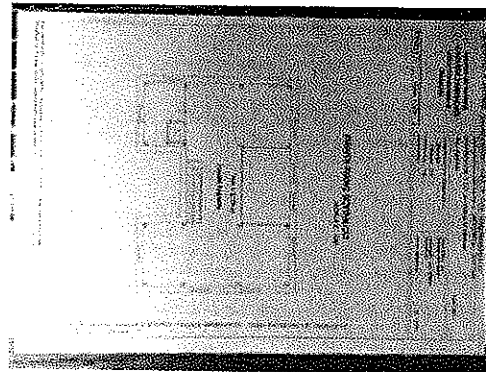
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale vendita e esposizione PT	131,00	x	100 %	=	131,00
soppalco - deposito	94,00	x	80 %	=	75,20
spazio esterno	28,00	x	10 %	=	2,80
Totale:	253,00				209,00



Pianta piano terra



Pianta soppalco

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: locale commerciale
 Indirizzo: Galleria Vittorio Emanuele - Messina
 Superfici principali e secondarie: 155
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 961,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: locale commerciale
 Indirizzo: Via G. Bruno - Messina
 Superfici principali e secondarie: 550
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 1.050.000,00 pari a 1.909,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: locale commerciale
 Indirizzo: vi N.Fabrizi - Messina
 Superfici principali e secondarie: 222
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 320.000,00 pari a 1.441,44 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: locale commerciale
 Indirizzo: via Camiciotti
 Superfici principali e secondarie: 40
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (04/04/2018)

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 2.150,00

Note: Fascia/zona: Centrale/MUSEO - V.LE LIBERTA' - COLLEREALE - ZONA FALCATA - VIA INDUSTRIALE Codice di zona: B2 Microzona catastale n.: 27

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona centrale di Messina, nel primo



sementre 2016 riportava per le attività commerciali un prezzo al metro quadro che oscillava tra un minimo di 1.550,00 a un massimo di 2.300,00 €/mq.

Oggi, i valori relativi al 1° semestre 2018 segnano un significativo calo con un valore pari a €1.450,00 minimo e max 2.150,00 €/mq.

A questa significativa riduzione dei prezzi riscontrati dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate si è avuto un ulteriore riscontro tramite le agenzie immobiliari che operano nella zona.

Si è considerata inoltre l'attuale crisi del mercato immobiliare che ha visto la chiusura di moltissime attività commerciali proprio nella zona centrale di Messina.

Dall'osservatorio del mercato immobiliare è emerso un prezzo di vendita medio di €1.570,00 mq

Si è pertanto proceduto alla "stima sintetica comparativa parametrica" con l'applicazione del prezzo unitario medio, aggiornato e stimato intorno a **1.500,00 €/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 209,00 x 1.500,00 = **313.500,00**

RIPILOGLIO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 313.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 313.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche dell'immobile da stimare.

Si è fatto riferimento anche al valore medio per attività commerciale fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate). Tale dato è aggiornato al 1° semestre 2018 e relativo alle seguenti specifiche:

Provincia di MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Centrale/MUSEO - V.LE LIBERTA' - COLLEREALE - ZONA FALCATA - VIA INDUSTRIALE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 27

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Il valore di mercato (€/mq) riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per questa zona è di minimo 1.450,00 €/mq e 2.150,00 €/mq valore massimo.

Dall'indagine di mercato ottenuta confrontando gli immobili, con pari caratteristiche e ricadenti della stessa zona, in vendita tramite le diverse agenzie immobiliari (Gabetti immobiliare, Tringali case, Sindoni Real Estate, Tecnocasa, Nocifora, ...) si ha un valore medio pari a **1.570,00 €/mq.**

Si è considerata inoltre l'attuale crisi del mercato immobiliare che ha visto la chiusura di moltissime attività commerciali proprio nella zona centrale di Messina.

Si è pertanto proceduto alla "stima sintetica comparativa parametrica" con l'applicazione del prezzo unitario medio, aggiornato e stimato intorno a **1.500,00 €/mq.**

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: Sidoti Real Estate, Tecnocasa, Casa Italia, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle entrate



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: Tecnocasa, Gabetti, Tempocasa, Centrocasa immobiliare, Pluto (immobiliare.it), osservatori del mercato immobiliare OIM - Agenzia delle entrate

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	209,00	0,00	313.500,00	313.500,00
				313.500,00 €	313.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vodi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 313.500,00

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: € 313.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2018

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MESSINA contrada Barna 1, frazione Villaggio Santo Stefano Briga, quartiere Rinazzo, della superficie commerciale di 138,36 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Si accede all'appartamento posto al 2° piano tramite scala esterna in c.a.

La scala sbarca su un pianerottolo di circa 19 mq che permette di accedere all'appartamento tramite due ingressi: uno frontale sulla cucina e uno laterale sul soggiorno/camera da pranzo.

L'appartamento posto al 2° piano ha una superficie complessiva di circa 111 mq più circa 56 mq di balconi esterni.

Il corridoio centrale distribuisce l'accesso ai vari ambienti della casa.

Le due camere da letto di 14,50 mq e 13,90mq, il bagno grande (8,00 mq) e la zona soggiorno/pranzo (26,30 mq) affacciano su un lungo balcone sul fronte nord-est.

La camera matrimoniale (16,40 mq) ha accesso al balcone esposto a nord-ovest e la cucina (19,00 q) invece ha accesso al balcone esposto a ovest.

L'appartamento è ben rifinito.

Le camere da letto e il bagno che affaccia sul corridoio sono rifinite con parquet.

Le altre stanze (zona pranzo, cucina e il bagno posto alla fine del corridoio) sono rifinite con pavimento in grès porcellanato, pittura effetto stucco veneziano.

I balconi sono pavimentati con mattonelle in grès. Le pareti esterne sono in cemento rinzaffato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 180 particella 1359 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: contrada Barna, piano: 2, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED], derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.2006 protocolla n. ME [REDACTED] Trascrizione in atti dal 10.08.2006 Repertorio n. [REDACTED] Rogante [REDACTED], Messina. Donazione accettata (n. [REDACTED]).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

B posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 8,05 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 180 particella 1359 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 24,94 Euro, indirizzo catastale: contrada Barna, piano: s1, intestato a [REDACTED], derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.2006 protocolla n. ME [REDACTED] Trascrizione in atti dal 10.08.2006 Repertorio n. [REDACTED] Rogante [REDACTED], Messina. Donazione accettata (n. [REDACTED]).

Il posto auto NON è delimitato e NON è immediatamente individuabile poiché privo di un tracciamento a terra o a parete. Al posto auto si accede tramite rampa carrabile. Attualmente il piano cantinato è occupato da scaffalature e materiale vario che non rendono possibile l'accesso alle auto sino al posto auto. In particolare nell'area in cui ricade il posto auto è attualmente montata una cucina.

C box singolo, composto da locale deposito, sviluppa una superficie commerciale di 4,05 Mq.

Identificazione catastale:



- foglio 180 particella 1359 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: contrada Barna, piano: s1, intestato a [REDACTED], derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.2006 protocolla n. [REDACTED]. Trascrizione in atti dal 10.08.2006 Repertorio n. [REDACTED] Rogante [REDACTED], Messina. Donazione accettata (n. [REDACTED]).

Locale deposito posto al piano cantinato. Nel deposito vi sono scaffalature con materiale vario.

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 5,25 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 180 particella 1359 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: contrada Barna, piano: s1, intestato a [REDACTED], derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.2006 protocolla n. MI [REDACTED]. Trascrizione in atti dal 10.08.2006 Repertorio n. [REDACTED] Rogante [REDACTED], Messina. Donazione accettata (n. [REDACTED]).

Il posto auto NON è delimitato e NON è immediatamente individuabile poiché privo di un tracciamento a terra o a parete. Al posto auto si accede tramite rampa carrabile. Attualmente il piano cantinato è occupato da scaffalature e materiale vario che non rendono possibile l'accesso alle auto sino al posto auto, anch'esso occupato da materiale vario.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,36 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,35 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.210,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.528,50
Data della valutazione:	07/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] e in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 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**, stipulata il 26/01/2007 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 01/02/2007 ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] spa, contro [REDACTED] c. sas, derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 855000.

Importo capitale: 570000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/12/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il 28/12/2017 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] spa, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rimanda alla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n.302/1998" presente tra gli allegati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 05/11/1994, registrato il 05/11/1994, trascritto il 03/03/1995 ai nn. [REDACTED].
Pervenuto in virtù di successione in morte di [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] ([REDACTED]), proprietà per 1/2 [REDACTED] denuncia registrata all'Uff. Registro di Messina il 5.11.1994 al n.20 vol 1975 trascritta il 3.3.1995 ai nn. [REDACTED] 6 integrata con denuncia registrata il 19.12.1994 al n. 20/1975/94 trascritta il 21.01.2010 ai nn. [REDACTED] (quali eredi: [REDACTED] proprietà per 3/18, [REDACTED] nato a Messina il 9 [REDACTED] proprietà per 2/18, [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] proprietà per 2/18, [REDACTED] /18.

[REDACTED] per la quota di 16/18, in forza di donazione (dal 25/07/2006), con atto stipulato il 25/07/2006 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 09/08/2006 ai nn. [REDACTED].
16/18 in virtù di donazione ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 25.07.2006 al n. 13807 di rep trascritta in data 9.08.2006 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata a Messina il [REDACTED] proprietà per 2/18, [REDACTED] proprietà per 12/18, [REDACTED] proprietà per 2/18 in regime di comunione legale dei beni (ma bene personale)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. 12980/95 e successive varianti, intestata a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per lavori di costruzione di un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre porticato e cantinato destinato a civile abitazione e ricadente nel P.diz. "Barna", rilasciata il 29/06/1995 con il n. 12980 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Decaduta in data 28.03.1999

Concessione Edilizia Integrativa N. C.E. 14811/2000, intestata a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per lavori di costruzione di un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre porticato e cantinato destinato a civile abitazione e ricadente nel P.diz. "Barna", rilasciata il 17/02/2000 con il n. 14811 di protocollo.
Rinnovo per completamento

Concessione Edilizia Integrativa N. C.E. 102/2001, intestata a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per lavori di costruzione di un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre porticato e cantinato destinato a civile abitazione e ricadente nel P.diz. "Barna", rilasciata il 16/05/2001 con il n. 102 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non esiste la fine lavori e esternamente l'immobile risulta allo stato rustico.
Si è provveduto alla redazione della planimetria catastale (docfa)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato presentato il certificato di fine lavori.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istruttoria Tecnico --amministrativa
L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- Fine lavori : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

[REDACTED]

(normativa di riferimento: dpr 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCA. Segnalazione Certificata Agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCA. Segnalazione Certificata Agibilità. Prestazione Professionali: €2.500,00
- SCA. Segnalazione Certificata Agibilità. Oneri e sanzioni: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**BENI IN MESSINA CONTRADA BARNA 1, FRAZIONE VILLAGGIO SANTO STEFANO
BRIGA, QUARTIERE RINAZZO**

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA contrada Barna 1, frazione Villaggio Santo Stefano Briga, quartiere Rinazzo, della superficie commerciale di 138,36 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Si accede all'appartamento posto al 2° piano tramite scala esterna in c.a.

La scala sbarca su un pianerottolo di circa 19 mq che permette di accedere all'appartamento tramite due ingressi: uno frontale sulla cucina e uno laterale sul soggiorno/camera da pranzo.

L'appartamento posto al 2° piano ha una superficie complessiva di circa 111 mq più circa 56 mq di balconi esterni.

Il corridoio centrale distribuisce l'accesso ai vari ambienti della casa.

Le due camere da letto di 14,50 mq e 13,90mq, il bagno grande (8,00 mq) e la zona soggiorno/pranzo (26,30 mq) affacciano su un lungo balcone sul fronte nord-est.

La camera matrimoniale (16,40 mq) ha accesso al balcone esposto a nord-ovest e la cucina (19,00 q) invece ha accesso al balcone esposto a ovest.

L'appartamento è ben rifinito.

Le camere da letto e il bagno che affaccia sul corridoio sono rifinite con parquet.

Le altre stanze (zona pranzo, cucina e il bagno posto alla fine del corridoio) sono rifinite con pavimento in grès porcellanato, pittura effetto stucco veneziano.

I balconi sono pavimentati con mattonelle in grès. Le pareti esterne sono in cemento rinzaffato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 180 particella 1359 sub. 4 (catasto fabbricati). categoria A/2, classe 10. consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: contrada Barna, piano: 2, intestato a [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED], derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.2006 protocollo n. ME0122920 Trascrizione in atti dal 10.08.2006 Repertorio n. [REDACTED] Rogante [REDACTED] Donazione accettata (n. [REDACTED])

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



Espropriazioni immobiliari N. 3/2018
promossa da: [REDACTED]

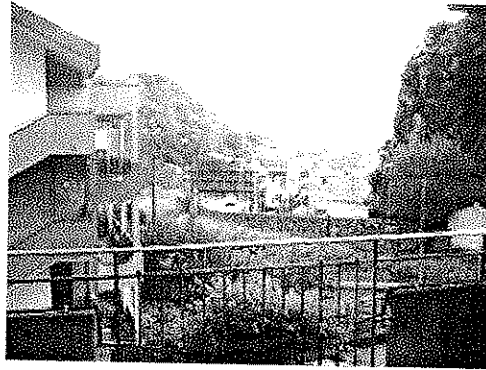


Ingresso appartamento 2° piano



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio

★★★★
★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 11 km
autobus distante 100 metri
ferrovia distante 2,2 km
tangenziale distante 10 km

★★★★
★★★★
★★★★
★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:

★★★★
★★★★
★★★★
★★★★
★★★



stato di manutenzione generale:

★★★★★

servizi:

★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento 2° Piano

Si accede all'appartamento posto al 2° piano tramite scala esterna in c.a.

La scala sbarca su un pianerottolo di circa 19 mq che permette di accedere all'appartamento tramite due ingressi: uno frontale sulla cucina e uno laterale sul soggiorno/camera da pranzo.

L'appartamento posto al 2° piano ha una superficie complessiva di circa 111 mq più circa 56 mq di balconi esterni.

È composto da

1. Pranzo/soggiorno 26.30 mq
2. Corridoio 8.70 mq
3. Cucina 19.00 mq
4. Camera da letto 1 16.40 mq
5. Camera da letto 2 14.50 mq
6. Camera da letto 3 13.90 m
7. wc 4.20 mq
8. Bagno 8

Totale 111.00 mq

Balconi	30.30
	16
	<u>9.80</u>
Tot.	56.10 mq

Tre ampi balconi circondano l'intero appartamento.

Le due camere da letto singole, il bagno grande e la zona soggiorno/pranzo affacciano su un lungo balcone sul fronte nord-est.

La camera matrimoniale ha accesso al balcone esposto a nord-ovest e la cucina invece ha accesso al balcone esposto a ovest.

L'appartamento è ben rifinito.

Le camere da letto e il bagno che affaccia sul corridoio sono rifinite con parquet.

Le altre stanze (zona pranzo, cucina e il bagno posto alla fine del corridoio) sono rifinite con pavimento in grès porcellanato, pittura effetto stucco veneziano.

I balconi sono pavimentati con mattonelle in grès. Le pareti esterne sono in cemento rinzaffato.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

★★★★★

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato

★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in gres

★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

★★★★★



Espropriazioni immobiliari N. 3/2018
promossa da: [REDACTED]

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in corazzata	★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	★★★★★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	★★★★★
Delle Strutture:	
<i>scaie esterne:</i> costruite in cemento armato	★★★★★

CLASSE ENERGETICA:

[63.4630 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 592541 registrata in data 29/04/2019

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
Appartamento	129,00	x	100 %	=	129,00
balconi	25,00	x	25 %	=	6,25
balconi	31,10	x	10 %	=	3,11
Totale:	185,10				138,36



ACCESSORI:

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 8,05 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 180 particella 1359 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 24,94 Euro, indirizzo catastale: contrada Barna, piano: s1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.2006 protocollo n.ME0122920 Trascrizione in atti dal 10.08.2006 Repertorio n. [REDACTED] Rogante [REDACTED] Donazione accettata (n. [REDACTED])

Il posto auto NON è delimitato e NON è immediatamente individuabile poiché privo di un tracciamento a terra o a parete. Al posto auto si accede tramite rampa carrabile. Attualmente il piano cantinato è occupato da scaffalature e materiale vario che non rendono possibile l'accesso alle auto



sino al posto auto. In particolare nell'area in cui ricade il posto auto è attualmente montata una cucina.

box singolo, composto da locale deposito, sviluppa una superficie commerciale di **4,05** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 180 particella 1359 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: contrada Barna, piano: s1, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.2006 protocolla n.ME0122920 Trascrizione in atti dal 10.08.2006 Repertorio n. [REDACTED] Rogante [REDACTED] Messina. Donazione accettata (n. [REDACTED])

Locale deposito posto al piano cantinato. Nel deposito vi sono scaffalature con materiale vario.

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **5,25** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 180 particella 1359 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: contrada Barna, piano: s1, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.2006 protocolla n.ME0122920 Trascrizione in atti dal 10.08.2006 Repertorio n. [REDACTED] Rogante [REDACTED] Messina. Donazione accettata (n. [REDACTED])

Il posto auto NON è delimitato e NON è immediatamente individuabile poiché privo di un tracciamento a terra o a parete. Al posto auto si accede tramite rampa carrabile. Attualmente il piano cantinato è occupato da scaffalature e materiale vario che non rendono possibile l'accesso alle auto sino al posto auto, anch'esso occupato da materiale vario.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2019

Fonte di informazione: italcasa

Descrizione: appartamento o di nuova costruzione in complesso residenziale con posti auto e garage

Indirizzo: Santo Stefano Medio, Messina

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 103.000,00 pari a 1.030,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2019

Fonte di informazione: Itaimprese srl

Descrizione: appartamento luminoso con ampi spazi esterni in ottime condizioni composto da doppio salone cucina soggiorno 2 stanze da letto doppi servizi e doppi balconi terrazza soprastante di 110m

Indirizzo: Santo Stefano Briga, Messina

Superfici principali e secondarie: 125



Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2019

Fonte di informazione: Chronocasa

Descrizione: trivani di mq 120 al primo piano senza ascensore. L'appartamento è composto da: ingresso, cucina abitabile, tre vani, bagno e ripostiglio. Balcone. Porta blindata. Porte interne in legno. Infissi in alluminio ionizzato. Pavimento in marmo e cotto. Di

Indirizzo: Santo Stefano Medio, Messina

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 708,33 Euro/mq

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2019

Fonte di informazione: quattropareti

Descrizione: appartamento composto da 3 camere (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura

Indirizzo: Santo Stefano Briga, Messina

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 124.000,00 pari a 563,64 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2019

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento ubicato in uno stabile di tre elevazioni oltre il piano cantinato ove si trova ubicato il locale Garage e cantina. L'immobile insiste al piano primo, lo stesso risulta essere composta da tre camere da letto un ampio soggiorno, bagno e cuc

Indirizzo: Contrada Barna 7, Santo Stefano Briga, Messina

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 966,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Agenzia delle Entrate (09/04/2019)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

Sviluppo Valutazione:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il procedimento di stima *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche dell'immobile da stimare. Si è fatto riferimento anche al valore medio per edifici residenziali (civile abitazione) fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate). Tale dato è aggiornato al 2° semestre 2018 e relativo alle seguenti specifiche:

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Suburbana/GIAMPILIERI SUP. - BRIGA MARINA - S.S. 114

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Il valore di mercato (€/mq) riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per questa zona, per le ABITAZIONI CIVILI è di minimo 800,00 €/mq e 1.200,00 €/mq valore massimo.

Dall'indagine di mercato ottenuta confrontando gli immobili, con pari caratteristiche e ricadenti della stessa zona, in vendita tramite le diverse agenzie immobiliari (Gabetti immobiliare, Grimaldi, 100case, Nocifora, ...) si ha un valore medio pari a 822,00 €/mq.

Si è considerata inoltre l'attuale andamento del mercato immobiliare: per la zona Santo Stefano di Briga sono presenti pochi annunci di vendita e la richiesta media è pari a 1.000 €/m² sempre per questa tipologia d'immobili.

Negli ultimi 6 mesi i prezzi richiesti in media in tutta la città per appartamenti in vendita sono in leggera diminuzione (-2,42%) e in particolare per la zona di Santo Stefano di Briga (-1,40%) sono in debole diminuzione.

Si è pertanto proceduto alla "stima sintetica comparativa parametrica" con l'applicazione del prezzo unitario medio, aggiornato e stimato intorno a **1.000,00 €/mq**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,36	x	1.000,00	=	138.360,00
Valore superficie accessori:	17,35	x	1.000,00	=	17.350,00
					155.710,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 155.710,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 155.710,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il procedimento di stima *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche dell'immobile da stimare. Si è fatto riferimento anche al valore medio per edifici residenziali (civile abitazione) fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate). Tale dato è aggiornato al 2° semestre 2018 e relativo alle seguenti specifiche:

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Suburbana/GIAMPILIERI SUP. - BRIGA MARINA - S.S. 114

Codice di zona: E1



Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Il valore di mercato (€/mq) riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per questa zona, per le ABITAZIONI CIVILI è di minimo 800,00 €/mq e 1.200,00 €/mq valore massimo.

Dall'indagine di mercato ottenuta confrontando gli immobili, con pari caratteristiche e ricadenti della stessa zona, in vendita tramite le diverse agenzie immobiliari (Gabetti immobiliare, Grimaldi, 100case, Nocifora, ..) si ha un valore medio pari a 822,00 €/mq.

Si è considerata inoltre l'attuale andamento del mercato immobiliare.

Per la zona Santo Stefano di Briga sono presenti pochi annunci di vendita e la richiesta media è pari a 1.000 €/m² sempre per questa tipologia d'immobili.

Negli ultimi 6 mesi i prezzi richiesti in media in tutta la città per appartamenti in vendita sono in leggera diminuzione (-2,42%) e in particolare per la zona di Santo Stefano di Briga (-1,40%) sono in debole diminuzione.

Si è pertanto proceduto alla "stima sintetica comparativa parametrica" con l'applicazione del prezzo unitario medio, aggiornato e stimato intorno a **1.000,00 €/mq**.

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: Gabetti, Grimaldi, Tecnocasa, 100case, ecc, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	138,36	17,35	155.710,00	155.710,00
				155.710,00 €	155.710,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 151.210,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 22.681,50**



Espropriazioni immobiliari N. 3/2018
promossa da: [REDACTED]

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:

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:	€. 128.528,50



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2018

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A mansarda a MESSINA contrada Barna 1, frazione Rinazzo, della superficie commerciale di **38,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].
Si accede all'appartamento posto al 3° piano tramite scala esterna in c.a.

La scala sbarca su un pianerottolo e su una zona disimpegno che permette di accedere all'appartamento o al sub.20.

L'appartamento è composto da un monovano con un antibagno e bagno. Lateralmente vi sono due intercapedini in corrispondenza della parte più bassa della pendenza della copertura. Dal monovano si può accedere al balcone sul fronte nord.

L'appartamento deriva dal recupero abitativo del sottotetto.

Il tetto a falde è realizzato con struttura in profilati in acciaio e pannelli coibentati con finitura esterna effetto coppo.

Tutto l'interno è al rustico. I muri, in mattoni forati, NON sono rifiniti (manca intonaco, pittura e rivestimento dei bagni). Anche il pavimento è privo di mattonelle ma vi è solo il massetto di posa.

Gli infissi esterni sono mancanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala in c.a. Identificazione catastale:

- foglio 180 particella 1359 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 3 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA RINAZZO n. 1, piano: 3, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2006 protocollo n. ME0122920 Trascrizione in atti dal 10/08/2006 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. [REDACTED])

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

B posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **5,60** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 180 particella 1359 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BARNA, piano: s1, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2006 protocollo n. ME0122920 Trascrizione in atti dal 10/08/2006 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. [REDACTED])

Il posto auto NON è delimitato e NON è immediatamente individuabile poiché privo di un tracciamento a terra o a parete. Al posto auto si accede tramite rampa carrabile. Attualmente il piano cantinato è occupato da scaffalature e materiale vario che non rendono possibile l'accesso alle auto sino al posto auto.

C box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **3,60** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 180 particella 1359 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BARNA, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2006 protocollo n. ME0122920 Trascrizione in atti dal 10/08/2006 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: [REDACTED]



[REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n.

Locale deposito posto al piano cantinato. Nel deposito vi sono scaffalature con materiale vario.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38,81 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,20 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.512,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.512,50
Data della valutazione:	07/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è rimasto allo stato rustico, privo di finiture, di impianti, rivestimenti e sanitari.

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/01/2007 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 1016/450 di repertorio, iscritta il 01/02/2007 ai nn. 4638/752, a favore di [REDACTED] spa, contro [REDACTED] e c. sas, derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 855000.

Importo capitale: 570000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/12/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il 28/12/2017 ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]



Espropriazioni immobiliari N. 3/2018
promossa da: [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 05/11/1994, registrato il 05/11/1994, trascritto il 03/03/1995 ai nn. [REDACTED].
Pervenuto in virtù di successione in morte di [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/2 deceduto il [REDACTED], denuncia registrata all'Uff. Registro di Messina il 5.11.1994 al n.20 vol 1975 trascritta il 3.3.1995 ai nn. [REDACTED] integrata con denuncia registrata il 19.12.1994 al n. 20/1975/94 trascritta il 21.01.2010 ai nn. [REDACTED] (quali eredi: [REDACTED] nata a Messina il [REDACTED] proprietà per 3/18, [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] proprietà per 2/18, [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] proprietà per 2/18, [REDACTED] proprietà per 2/18, [REDACTED] proprietà per 2/18.

[REDACTED] per la quota di 16/18, in forza di donazione (dal 25/07/2006), con atto stipulato il 25/07/2006 a firma di notaio [REDACTED] da Messina ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 09/08/2006 ai nn. [REDACTED].
16/18 in virtù di donazione ai rogiti del notaio [REDACTED] da Messina in data 25.07.2006 al n. 13807 di rep trascritta in data 9.08.2006 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata a Messina il [REDACTED] proprietà per 2/18, [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 12/18, [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] ([REDACTED]) proprietà per 2/18 in regime di comunione legale dei beni (ma bene personale)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. 12980/95 e successive varianti, intestata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre porticato e cantinato destinato a civile abitazione e ricadente nel P.diZ. "Barna", rilasciata il 29/06/1995 con il n. 12980 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.
Decaduta in data [REDACTED]

Concessione Edilizia Integrativa N. C.E. 14811/2000, intestata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre porticato e cantinato destinato a civile abitazione e ricadente nel P.diZ. "Barna".



Espropriazioni immobiliari
promossa da

rilasciata il 17/02/2000 con il n. 14811 di protocollo.
Rinnovo per completamento

Concessione Edilizia Integrativa N. C.E. 102/2001, intestata a [REDACTED],
[REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato a due elevazioni f.t.
oltre porticato e cantinato destinato a civile abitazione e ricadente nel P.d.Z. "Barna", rilasciata il
16/05/2001 con il n. 102 di protocollo

Sanatoria recupero abitativo sottotetto N. 1175/03, intestata a [REDACTED], per lavori di
recupero abitativo sottotetto, rilasciata il 20/04/2004.
Art. 32 L. 326/03 Circ. Reg. Sicilia n. 539/04

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato presentato il certificato di fine lavori.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istruttoria Tecnico --amministrativa
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Fine lavori : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

(normativa di riferimento: dpr 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCA. Segnalazione Certificata Agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCA. Segnalazione Certificata Agibilità. Prestazione Professionali: €2.500,00
- SCA. Segnalazione Certificata Agibilità. Oneri e sanzioni: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA CONTRADA BARNA I, FRAZIONE RINAZZO

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A



Espropriazioni immobiliari N. 3/2018
promossa da: [REDACTED]

mansarda a MESSINA contrada Barna I, frazione Rinazzo, della superficie commerciale di **38,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]).
Si accede all'appartamento posto al 3° piano tramite scala esterna in c.a.

La scala sbarca su un pianerottolo e su una zona disimpegno che permette di accedere all'appartamento o al sub.20.

L'appartamento è composto da un monovano con un antibagno e bagno. Lateralmente vi sono due intercapedini in corrispondenza della parte più bassa della pendenza della copertura. Dal monovano si può accedere al balcone sul fronte nord.

L'appartamento deriva dal recupero abitativo del sottotetto.

Il tetto a falde è realizzato con struttura in profilati in acciaio e pannelli coibentati con finitura esterna effetto coppo.

Tutto l'interno è al rustico, i muri, in mattoni forati, NON sono rifiniti (manca intonaco, pittura e rivestimento dei bagni). Anche il pavimento è privo di mattonelle ma vi è solo il massetto di posa.

Gli infissi esterni sono mancanti.

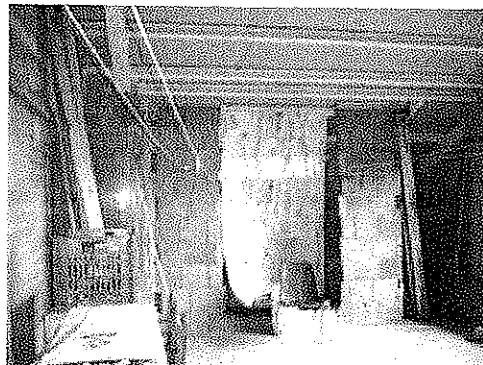
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala in c.a. .Identificazione catastale:

- foglio 180 particella 1359 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 10, consistenza 3 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA RINAZZO n. 1 , piano: 3, intestato a [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2006 protocollo n. ME0122920 Trascrizione in atti dal 10/08/2006 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. [REDACTED])

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



Ingresso all'appartamento



Interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia



negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autostrada distante 11 km



autobus distante 100 metri



Espropriazioni immobiliari N. 3/2018
promossa da [REDACTED]

ferrovia distante 2.2 km ☆☆☆☆☆
tangenziale distante 10 km ☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ☆☆☆☆☆
esposizione: ☆☆☆☆☆
luminosità: ☆☆☆☆☆
panoramicità: ☆☆☆☆☆
impianti tecnici: ☆☆
stato di manutenzione generale: ☆☆☆☆
servizi: ☆☆☆☆

DESCRIZIONE DELL'AGILITÀ:

Si accede all'appartamento posto al 3° piano tramite scala esterna in c.a.

La scala sbarca su un pianerottolo e su una zona disimpegno che permette di accedere all'appartamento o al sub.20.

L'appartamento è composto da un monovano con un antibagno e bagno. Lateralmente vi sono due intercapedini in corrispondenza della parte più bassa della pendenza della copertura. Dal monovano si può accedere al balcone sul fronte nord.

L'appartamento deriva dal recupero abitativo del sottotetto.

Il tetto a falde è realizzato con struttura in profilati in acciaio e pannelli coibentati con finitura esterna effetto coppo.

Tutto l'interno è al rustico. I muri, in mattoni forati, NON sono rifiniti (manca intonaco, pittura e rivestimento dei bagni). Anche il pavimento è privo di mattonelle ma vi è solo il massetto di posa.

Gli infissi esterni sono mancanti.

CLASSE ENERGETICA:



[42.5720 kWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 592542 registrata in data 29/04/2019

CONSISTENZA:

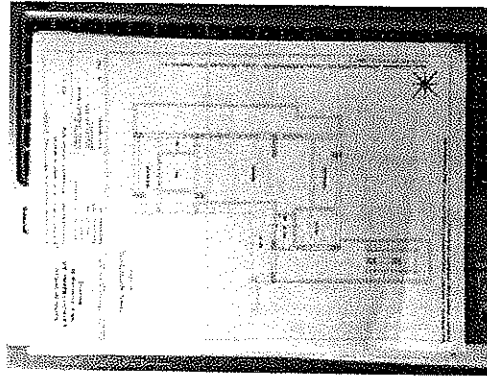
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sottotetto	49,00	x	75 %	=	36,75
balcone	8,25	x	25 %	=	2,06
Totale:	57,25				38,81



Espropriazioni immobiliari N. 3/2018
promossa da: [REDACTED] (it)



Planimetria

ACCESSORI:

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **5,60 Mq.**
Identificazione catastale:

- foglio 180 particella 1359 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BARNA, piano: s1, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2006 protocollo n. ME0122920 Trascrizione in atti dal 10/08/2006 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. [REDACTED])

Il posto auto NON è delimitato e NON è immediatamente individuabile poiché privo di un tracciamento a terra o a parete. Al posto auto si accede tramite rampa carrabile. Attualmente il piano cantinato è occupato da scaffalature e materiale vario che non rendono possibile l'accesso alle auto sino al posto auto.

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **3,60 Mq.**
Identificazione catastale:

- foglio 180 particella 1359 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BARNA, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2006 protocollo n. ME0122920 Trascrizione in atti dal 10/08/2006 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. [REDACTED])

Locale deposito posto al piano cantinato. Nel deposito vi sono scaffalature con materiale vario.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2019

Fonte di informazione: italcas

Descrizione: appartamento o di nuova costruzione in complesso residenziale con posti auto e garage



Indirizzo: Santo Stefano Medio, Messina
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 103.000,00 pari a 1.030,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/04/2019
Fonte di informazione: Italimprese srl
Descrizione: appartamento luminoso con ampi spazi esterni in ottime condizioni composto da doppio salone cucina soggiorno 2 stanze da letto doppi servizi e doppi balconi terrazza soprastante di 110m
Indirizzo: Santo Stefano Briga, Messina
Superfici principali e secondarie: 125
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/04/2019
Fonte di informazione: Chronocasa
Descrizione: trivani di mq 120 al primo piano senza ascensore. L'appartamento è composto da: ingresso, cucina abitabile, tre vani, bagno e ripostiglio. Balcone. Porta blindata. Porte interne in legno. Infissi in alluminio ionizzato. Pavimento in marmo e cotto
Indirizzo: Santo Stefano Medio, Messina
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 708,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/04/2019
Fonte di informazione: quattropareti
Descrizione: appartamento composto da 3 camere (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura
Indirizzo: Santo Stefano Briga, Messina
Superfici principali e secondarie: 220
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 124.000,00 pari a 563,64 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/04/2019
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: appartamento ubicato in uno stabile di tre elevazioni oltre il piano cantinato ove si trova



ubicato il locale Garage e cantina. L'immobile insiste al piano primo, lo stesso risulta essere composta da tre camere da letto un ampio soggiorno, bagno e k.

Indirizzo: Contrada Barna 7, Santo Stefano Briga, Messina

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 966.67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (10/04/2019)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il procedimento di stima *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche dell'immobile da stimare. Si è fatto riferimento anche al valore medio per edifici residenziali (civile abitazione) fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate). Tale dato è aggiornato al 2° semestre 2018 e relativo alle seguenti specifiche:

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Suburbana/GIAMPILIERI SUP. - BRIGA MARINA - S.S. 114

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Il valore di mercato (€/mq) riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per questa zona, per le ABITAZIONI CIVILI è di minimo 800,00 €/mq e 1.200,00 €/mq valore massimo.

Dall'indagine di mercato ottenuta confrontando gli immobili, con pari caratteristiche e ricadenti della stessa zona, in vendita tramite le diverse agenzie immobiliari (Gabetti immobiliare, Grimaldi, 100case, Nocifora, ...) si ha un valore medio pari a 822,00 €/mq.

Si è considerata inoltre l'attuale andamento del mercato immobiliare: per la zona Santo Stefano di Briga sono presenti pochi annunci di vendita e la richiesta media è pari a 1.000 €/m²sempre per questa tipologia d'immobili.

Negli ultimi 6 mesi i prezzi richiesti in media in tutta la città per appartamenti in vendita sono in leggera diminuzione (-2,42%) e in particolare per la zona di Santo Stefano di Briga (-1,40%) sono in debole diminuzione.

Si è pertanto proceduto alla "stima sintetica comparativa parametrica" con l'applicazione del prezzo unitario medio, aggiornato e stimato intorno a **1.000,00 €/mq**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	38,81	x	1.000,00	=	38.812,50
Valore superficie accessori:	9,20	x	1.000,00	=	9.200,00
					48.012,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
lavori di finitura (intoco, pitturazione, pavimento, rivestimento, sanitari)	-12.000,00
RIPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 36.012,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 36.012,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Detto valore è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche dell'immobile da stimare. Si è fatto riferimento anche al valore medio per edifici residenziali (civile abitazione) fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate). Tale dato è aggiornato al 2° semestre 2018 e relativo alle seguenti specifiche:

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Suburbana/GIAMPILIERI SUP. - BRIGA MARINA - S.S. 114

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Il valore di mercato (€/mq) riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per questa zona, per le ABITAZIONI CIVILI è di minimo 800,00 €/mq e 1.200,00 €/mq valore massimo.

Dall'indagine di mercato ottenuta confrontando gli immobili, con pari caratteristiche e ricadenti della stessa zona, in vendita tramite le diverse agenzie immobiliari (Gabetti immobiliare, Grimaldi, 100case, Nocifora, ...) si ha un valore medio pari a 822,00 €/mq.

Si è considerata inoltre l'attuale andamento del mercato immobiliare.

Per la zona Santo Stefano di Briga sono presenti pochi annunci di vendita e la richiesta media è pari a 1.000 €/m² sempre per questa tipologia d'immobili.

Negli ultimi 6 mesi i prezzi richiesti in media in tutta la città per appartamenti in vendita sono in leggera diminuzione (-2,42%) e in particolare per la zona di Santo Stefano di Briga (-1,40%) sono in debole diminuzione.

Si è pertanto proceduto alla "stima sintetica comparativa parametrica" con l'applicazione del prezzo unitario medio, aggiornato e stimato intorno a 1.000,00 €/mq.

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: tecnocasa, grimaldi, Domus, immobiliare.it, 100 case, ..., osservatori del mercato immobiliare oim agenzia delle entrate

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	mansarda	38,81	9,20	36.012,50	36.012,50
				36.012,50 €	36.012,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 31.512,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali 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: €. 31.512,50

data 07/05/2019

il tecnico incaricato
LAURA MARINO



Elenco Allegati

via placida, 6 98121 messina
laura.marino77@gmail.com
iscrizione ordine architetti di Messina n.1339

telefax. 090.41598 cel. 349.8137682 e-mail.
pec. laura.marino@archiworldpec.it PIVA 02767160837



LOTTO 1

Locale commerciale "Libreria Colosi" sita in Messina, via Centonze 227
Nel N.C.E.U. al Foglio Fg. 231, part. 134 sub 3

All. L1_A documentazione fotografica

Allegati L1_B documentazione catastale

- All. L1_B1 foto aerea
- All. L1_B2 Mappa catastale
- All. L1_B3 Planimetria catastale
- All. L1_B4 Visura catastale
- All. L1_B5 Banca dati quotazione immobiliare

Allegati L1_C documentazione progettuale

- All. L1_C1 Autorizzazione edilizia
- All. L1_C2 Allaccio rete comunale
- All. L1_C3 AMAM
- All. L1_C4 Dichiarazione conformità impianti
- All. L1_C5 Autorizzazioni Soprintendenza, G.C.,ecc.

All. **L1_D** Ispezione ipotecaria

All. **L1_E** APE Attestazione di Prestazione Energetica

All. **L1_F** Descrizione del bene da allegare all'ordinanza di vendita



LOTTO 2 abitazione 2°P S.S. Briga + accessori (2 posti auto e deposito)
Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. 4, 6, 12,15,

All. L2_A documentazione fotografica

Allegati L2_B documentazione catastale

- All. L2_B1 foto aerea
- All. L2_B2 Mappa catastale
- All. L2_B3 Elaborato Planimetrico Catastale
- All. L2_B4 Planimetria catastale
- All. L2_B5 Visura storica per immobile
- All. L2_B6 Banca dati quotazione immobiliare

Allegati L2_C documentazione progettuale

- All. L2_C1 Concessione edilizia e elaborati progettuali originari
- All. L2_C2 Planimetria stato di fatto

All. **L2_D** Ispezione ipotecaria

All. **L2_E** APE Attestazione di Prestazione Energetica

All. **L2_F** Descrizione del bene da allegare all'ordinanza di vendita



LOTTO 3 *mansarda S.S. Briga + accessori (posto auto e deposito)*
 Nel N.C.E.U. al Foglio 180, particella 1359, sub. 19,8, 14.

All. **L3_A** documentazione fotografica

Allegati L3_B documentazione catastale

- All. L3_B1 foto aerea
- All. L3_B2 Mappa catastale
- All. L3_B3 Elaborato Planimetrico Catastale
- All. L3_B4 Planimetria catastale
- All. L3_B5 Visura storica per immobile
- All. L3_B6 Banca dati quotazione immobiliare

Allegati L3_C documentazione progettuale

- All. L3_C1 Concessione edilizia e Elaborati progettuali originari
- All. L3_C2 Planimetria stato di fatto

All. **L3_D** *Ispezione ipotecaria*

All. **L3_E** *APE Attestazione di Prestazione Energetica*

All. **L3_F** *Descrizione del bene da allegare all'ordinanza di vendita*

-
- | | |
|------------------------|------------|
| 1. Verbale sopralluogo | 02.10.2018 |
| 2. Verbale sopralluogo | 15.10.2018 |

