



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]

email:

PEC: i



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MESSINA Via Benedetto Croce SNC, frazione Sperone, della superficie commerciale di **212,50** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie [REDACTED] per 99 anni, di cui 66 restanti

L'immobile è costituito da un'area scoperta pavimentata con conglomerato bituminoso ad eccezione di una piccola porzione adibita a fioriera. E' interna ad un complesso condominiale circondato da una recinzione e chiuso con un cancello elettrico.

L'area circonda il fabbricato su tre lati est, nord e ovest ed è destinata a parcheggio. Essendo destinata a parcheggio ed essendo improbabile ogni altra utilizzazione, ai fini della stima il sottoscritto ha ipotizzato la possibilità di ricavare fino a 17 posti auto della misura di 5,00 mt x 2,5 mt, per un totale di 212,5 mq di superficie commerciale risultante, benché il lotto in vendita comprenda anche la restante superficie di 562,5 mq che non può essere occupata in quanto necessaria sia per spazio di manovra e viabilità, che per il mantenimento della servitù di passaggio nascente dalla posizione del cancello di ingresso al complesso e dalla presenza di porte e porte-finestra di alcuni immobili posti al piano terra del fabbricato.

Dati i vincoli urbanistici e il progetto originario del fabbricato, non si ravvisa la possibilità di un utilizzo diverso da parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 1381 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 775, classe 06, consistenza 775 mq, rendita 1.200,76 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANTA CATERINA MESSINA, piano: T, intestato a [REDACTED] superficie" e "Comune di Messina, Oneri Concessionario dell'area"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **212,50 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.766,67**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.700,00**

Data di conclusione della relazione: **04/06/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si tratta di un area scoperta, che circonda un fabbricato condominiale sui lati est, nord e ovest. Al suo interno sono presenti accessi privati e condominiali al fabbricato e pertanto l'area risulta gravata da servitù di passaggio nascenti dallo stato di fatto originario del fabbricato.

Al momento del sopralluogo erano presenti alcune auto parcheggiate, presumibilmente sine titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni*:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 27/01/2009 a Messina ai nn. 2830/418, a favore di Serit Sicilia S.p.a., contro Interlinea Soc. Coop. a r.l..

Importo ipoteca: 81752,48.

Importo capitale: 40876,24

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento*:

pignoramento, trascritta il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13586/9637, a favore di Fallimento di Ragono Gaetano, contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina.

Il pignoramento deriva da un debito di € 75.599,08 oltre interessi e spese

4.2.3. *Altre trascrizioni*: *Nessuna*.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il sottoscritto ha contattato lo studio della [REDACTED] che amministra il condominio. Non esistono oneri condominiali pregressi a carico della [REDACTED] in quanto

all'area in questione non sono stati attribuiti millesimi condominiali. Tuttavia, oltre a far parte dell'area originariamente acquistata dalla Cooperativa per l'edificazione del fabbricato, l'accesso avviene attraverso un cancello condiviso con il condominio.

Pertanto, conseguentemente alla vendita, dovranno comunque essere rielaborate le tabelle milesimali per l'intero complesso edilizio anche in relazione alla ripartizione delle spese inerenti il cancello d'ingresso, la manutenzione e l'illuminazione delle aree esterne.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] S.p.A. per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 28/03/1991), con atto stipulato il 28/03/1991 a firma di notaio [REDACTED] registrato il 08/04/1991 a Messina ai nn. 1469, trascritto il 13/04/1991 a Messina ai nn. 11163/9497.

Il titolo è riferito solamente a proprietà superficiaria / diritto di superficie.

L'area, individuata con le originarie particelle e 705, su parte delle quali è stato costruito il complesso condominiale all'interno del quale si trova l'immobile in oggetto, è stata assegnata per il diritto di superficie, per la durata di novantanove anni, ai sensi dell'art. 35 Legge 22.10.1971 n. 865, dal Comune di Messina

Comune di Messina per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/1991), con atto stipulato il 23/12/1991 a firma di [REDACTED] nn. Rep. 21772 - Racc. 3543 di repertorio, trascritto il 07/01/1992 a Messina ai nn. 20

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003, l'immobile ricade in zona Piano di Zona Sperone

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si tratta di un'area scoperta, pavimentata all'atto di costruzione del complesso condominiale e quindi precedentemente alla istituzione del vincolo ambientale nascente dalla Zona di Protezione Speciale di Capo Peloro. E' un'area catastalmente adibita a parcheggio e come tale risulta legittimamente utilizzabile.

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

BENI IN MESSINA VIA BENEDETTO CROCE SNC, FRAZIONE SPERONE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MESSINA Via Benedetto Croce SNC, frazione Sperone, della superficie commerciale di **212,50** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie [REDACTED] per 99 anni, di cui 66 restanti

L'immobile è costituito da un'area scoperta pavimentata con conglomerato bituminoso ad eccezione di una piccola porzione adibita a fioriera. E' interna ad un complesso condominiale circondato da una recinzione e chiuso con un cancello elettrico.

L'area circonda il fabbricato su tre lati est, nord e ovest ed è destinata a parcheggio. Essendo destinata a parcheggio ed essendo improbabile ogni altra utilizzazione, ai fini della stima il sottoscritto ha ipotizzato la possibilità di ricavare fino a 17 posti auto della misura di 5,00 mt x 2,5 mt, per un totale di 212,5 mq di superficie commerciale risultante, benché il lotto in vendita comprenda anche la restante superficie di 562,5 mq che non può essere occupata in quanto necessaria sia per spazio di manovra e viabilità, che per il mantenimento della servitù di passaggio nascente dalla posizione del cancello di ingresso al complesso e dalla presenza di porte e porte-finestra di alcuni immobili posti al piano terra del fabbricato.

Dati i vincoli urbanistici e il progetto originario del fabbricato, non si ravvisa la possibilità di un utilizzo diverso da parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 1381 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 775, classe 06, consistenza 775 mq, rendita 1.200,76 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANTA CATERINA MESSINA, piano: T, [REDACTED] "FA a superficie" e "Comune di Messina, Oneri Concessionario dell'area"



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università e Polo Ospedaliero Papardo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



tecnico incaricato: [REDACTED]

Pagina 7 di 11



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie area scoperta utilizzabile a parcheggio	212,50	x 100 %	= 212,50
Superficie non utilizzabile a parcheggio destinata a spazio di manovra e viabilità, comprensiva della fioriera esistente	562,50	x 0 %	= 0,00
Totale:		775,00	212,50





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione: quotazione minima al mq per posto auto

Indirizzo: Sperone

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 230,00 pari a 230,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione: quotazione massima al mq per posto auto

Indirizzo: Sperone

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 340,00 pari a 340,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per calcolare il valore di un area destinata a parcheggio in zona residenziale, essendo generalmente pertinenza immobili per civile abitazione, si può ricavare il prezzo medio applicando i coefficienti di omogeneizzazione per il calcolo della superficie commerciale di un appartamento.

Tuttavia questo metodo vale per quantificare il valore di uno o più posti auto come pertinenza di una unità immobiliare residenziale.

Per l'area nella sua interezza, da cui è possibile ricavare 17 posti auto, considerato che in zona non

esistono attività commerciali e che esiste un'ampia disponibilità di posti auto pubblici, risulta difficile immaginare un possibile acquirente diverso dal condominio di cui l'immobile fa parte o un condominio limitrofo.

Nella valutazione di un singolo posto auto scoperto, se in proprietà esclusiva, come pertinenza di un appartamento il coefficiente di omogeneizzazione da applicare sarebbe pari al 45% del valore degli immobili principali. Ma nel caso della alienazione in blocco di 17 posti auto, viene a cadere la proprietà esclusiva e la valutazione del posto auto effettuata come pertinenza di un appartamento.

L'area a parcheggio si trova peraltro, come già detto, in una zona periferica con buona dotazione di parcheggi pubblici e pertanto la platea di potenziali acquirenti è molto ristretta e limitata ad un condominio o un raggruppamento di singoli condomini.

Per quanto risulta dalle indagini di mercato, non è stato possibile ricavare il pezzo medio da atti di compravendita di immobili comparabili e l'unico riferimento disponibile è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate che per la zona in questione indica valori variabili da un minimo di 230 €/mq a un massimo di 340 €/mq. Valutata la posizione all'interno del contesto urbanizzato, l'accessibilità e la fruibilità, il sottoscritto ritiene di poter attribuire il valore massimo di 340 €/mq riferito alla superficie effettivamente utilizzabile per il parcheggio di autovetture che è pari a $17 \times 12,5 = 212,5$.

Al valore ricavato pari ad € 72.250,00 vanno detratti i costi necessari per la redazione delle tabelle millesimali ed il valore calcolato per la piena proprietà va altresì adeguato al restante periodo di godimento del diritto di superficie, che dagli iniziali 99 anni si è ridotto a 66 anni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 212,50 x 340,00 = **72.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese per la redazione di tabelle millesimali per la ripartizione con il condominio delle spese inerenti l'accesso e le aree esterne comuni	-5.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 67.150,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 44.766,67

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina (ME), 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	posto auto	212,50	0,00	67.150,00	44.766,67
				67.150,00 €	44.766,67 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.766,67**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 66,67**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.700,00**

data 04/06/2025

il tecnico incaricato



