



TRIBUNALE ORDINARIO – MESSINA.

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

156/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:
dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2024



TECNICO INCARICATO:

VITTORIO BITTO

CF: BTTVTR56P04F158P
con studio in MESSINA (ME) Via dei Mille 248
telefono: 3497420442
email: vittoriobitto@hotmail.it
PEC: vittorio bitto@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
156/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

I beni oggetto di Consulenza estimativa, facenti parti l'eredità giacente della signora [REDACTED] sono rappresentati da un appartamento (**CORPO A**) posto al 1° piano e da un deposito (**CORPO B**) posto al piano terra di un edificio sito in via Persa rispettivamente al n. 33 e al n. 29 del villaggio Salice del Comune di Messina.

CORPO A - Appartamento sito a MESSINA in Via Persa n. 33, villaggio di Salice, VI quartiere, della superficie commerciale di **120,48 mq** per la quota di:

- 1/1 Diritto di Proprietà in regime di separazione dei beni
[REDACTED]

L'immobile definito come **CORPO A** è rappresentato da un appartamento che insiste su due fabbricati contigui realizzati in data antecedente al 01/09/1967, uno prospettante sulla via Principe Umberto a 2 elevazioni f.t., l'altro prospettante sulla via Persa a 3 piani f.t. con coperture realizzate entrambe con tetto a falde.

L'appartamento posto al 1° piano ha un'altezza interna in parte di m 3,35 e in parte di m 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 474 sub 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Via Persa n.33, piano: 1°, intestato a: [REDACTED] in regime di separazione dei beni, derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 14/02/2007 Repertorio n. 5730 - TRASCRIZIONE 6217/07 CANC. ANNOT. Voltura n. 10855.1/2007 - Pratica n. ME0188377 in atti dal 21/05/2007
- Coerenze: L'immobile confina a Est con fabbricato altra ditta e prospetta a Nord sulla strada principale, via Principe Umberto, a Sud sulla via Persa e a Ovest su una piccola arteria di collegamento dalla quale ha accesso.

CORPO B - Deposito sito a MESSINA Via Persa n. 29, villaggio di Salice, VI quartiere, della superficie commerciale di **12,33 mq** per la quota di:

- 1/1 Diritto di Proprietà in regime di separazione dei beni
[REDACTED]

L'immobile definito come **CORPO B** è rappresentato da un locale deposito sito al piano terra del fabbricato a 3 elevazioni f.t. con copertura con tetto a falde, realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Ha accesso dalla via Persa attraverso un altro locale deposito, identificato con il **sub 6** nell'elaborato planimetrico presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, definito nella planimetria catastale come **ZONA COMUNE** e appartenente in visura catastale alla precedente proprietaria [REDACTED]. Nell'Atto di Compravendita n. 5752 del Repertorio, n. 1500 della Raccolta, Registrato a Taormina il 05.03.2007 viene precisato che "è compreso nella vendita il sub 6 che fa parte integrante del deposito di cui sopra ed è di proprietà della venditrice. Le parti



si danno atto che detto sub 6, per errore, risulta in Catasto come bene comune non censibile mentre in realtà, come detto, appartiene alla signora [REDACTED] ed è solo gravato da una servitù di passaggio a favore del sub 8, (al quale, attraverso il sub 6, si esercita l'unico accesso), di proprietà di [REDACTED]

Il locale deposito ha un'altezza interna di m 2,50.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 474 sub 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 m², rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Via Persa n.29, piano: T, intestato a: [REDACTED] in regime di separazione dei beni, derivante da DIVISIONE del 08/11/2006 Pratica n. ME0171024 in atti dal 08/11/2006 DIVISIONE (n. 8530.1/2006)
- Coerenze: L'immobile prospetta a Ovest sulla via Persa e confina a Est e a Nord con fabbricati altrui e a Sud con il locale deposito identificato con il sub 6 attraverso il quale ha accesso dalla via Persa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in zona Suburbana a Nord del Comune di Messina e precisamente nel centro del villaggio di Salice caratterizzato da un'omogeneità edilizia storica tipica dei villaggi collinari del Comune di Messina.

Il centro, contraddistinto da un'area quasi interamente residenziale, è scarsamente abitato durante il periodo invernale poiché gli originari abitanti si sono spostati nel corso dei decenni, rientrando in parte solo per la villeggiatura nel periodo estivo in cui risulta più frequentato.

Molti immobili risultano disabitati e parecchi di questi in pessimo stato di manutenzione non rientrando pertanto nella richiesta abitativa odierna.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi che si trovano per lo più lungo la strada principale di attraversamento, sono adeguati alla zona scarsamente frequentata almeno nel periodo invernale.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione, primaria e secondaria.



SERVIZI

I servizi presenti, trattandosi di un villaggio periferico, sono limitati alla scuola elementare, all'ufficio postale e a qualche negozio al dettaglio di prima necessità come il panificio, il supermercato, la macelleria, i tabacchi e il bar.

COLLEGAMENTI

La zona dista:

- 9,0 Km dallo svincolo della tangenziale di Giostra
- 10,2 Km dallo svincolo autostradale di Rometta
- 12,9 Km dagli imbarcaderi privati della Rada San Francesco
- 13,8 Km dal porto e dalla stazione ferroviaria
- 22,7 Km dal porto di Tremestieri
- 12,9 Km dal tram
- 50 m dalla fermata dell'autobus del servizio pubblico comunale

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare erano LIBERI e apparivano non utilizzati da tempo.

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:

TRASCRIZIONE NN. 5884/9670 del 05/03/2007 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA del 26/02/2007 Numero di Repertorio 5752/1500 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 05/03/2007 al n. 5884 di formalità in favore di [REDACTED] per l'intera proprietà contro [REDACTED] per la piena proprietà.

TRASCRIZIONE NN. 6217/10068 del 07/03/2007 – ATTO NOTARILE PUBBLICO DI DONAZIONE del 09/11/1981 Numero di Repertorio 58658 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 09/12/1981 al n. 22744 di formalità rettificato con atto a rogito [REDACTED] Notaio in Giardini-Naxos del 14/02/2007 rep. N. 5730/1481 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 07/03/2007 al n. 6217 di formalità a favore di [REDACTED] per la piena proprietà contro [REDACTED] per la piena proprietà.



ISCRIZIONE NN. 2427/9671 del 05/03/2007 - ipoteca volontaria, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 26/02/2007 Numero di repertorio 5753/1501 Notaio [REDACTED], Sede Messina, a favore di BANCA DI ROMA Società per azioni Sede Roma contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 90.000

Importo capitale: € 45.000

Durata ipoteca: 10 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE NN. 20289/25517 del 15/09/2023 - Verbale di pignoramento immobiliare del 31/07/2023 Numero di Repertorio 2574 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di MESSINA, a favore di PRISMA SPV Srl sede di Roma richiedente Trifilò Carmen via Due Giugno 2b Patti contro [REDACTED] (in persona del curatore dell'eredità giacente Avv. Michele Brancato)

Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gli immobili oggetto di esecuzione forzata non fanno parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]) nata a [REDACTED], Diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di Separazione dei beni derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 14/02/2007 Repertorio n. 5730 trascrizione 6217/07 canc. Annot. Voltura n.10855.1/2007 - Pratica n. ME0188377 in atti dal 21/05/2007.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]) nata a [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione del 14/02/2007 stipulato a firma del Notaio [REDACTED] in Giardini-Naxos (ME) Repertorio n. 5730 Rettifica trascrizione n. 22744/1981 in atti dal 08/03/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Come risulta dall'atto di compravendita del 2007 "I lavori di costruzione del fabbricato risultano iniziati in data antecedente al 01/09/1967 e che gli stessi non hanno formato oggetto di interventi che avrebbero richiesto il rilascio di provvedimenti autorizzativi e concessori".

In seguito a verifica documentale eseguita presso l'archivio del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina non risultano dal 2007 alla data odierna pratiche presentate a nome di [REDACTED].



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera n. 686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona **A3** (del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi - Art. 34)

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona **A3** (del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi - Art. 34)

Art. 34 Zone A3: del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi

Comprendono tessuti caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio precedente al terremoto del 1908, presente in molti villaggi, nell'area urbana denominata il "Tirone" e nell'insediamento diffuso a carattere storico, paesistico e ambientale della valle della "Badiazza".

E' prescritta la formazione di Piano Particolareggiato esteso all'intera zona; nelle more, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione previo consolidamento statico dell'immobile.

In tutti i villaggi, nelle more della formazione del Piano Particolareggiato, sono altresì consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:

- a) *nel caso di sostituzione edilizia, gli immobili da sostituire siano assolutamente privi di valori formali, culturali, storici o ambientali;*
- b) *su strade o spazi pubblici non vengano previsti corpi avanzati rispetto agli allineamenti esistenti o preesistenti;*
- c) *l'altezza massima (misurata all'estradosso e/o al colmo, qualunque esso sia, posizionato più in alto nell'edificio, compreso l'eventuale torrino scala) non superi, analogicamente e per le parti corrispondenti, la maggiore tra le altezze di tutti gli edifici immediatamente circostanti (intesi come fabbricati dotati di una propria autonomia statica);*
- d) *non venga comunque superato l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 3,00, con altezza massima e numero massimo di piani fuori terra (compreso eventuale porticato) pari a m 11 e tre piani; la rispondenza a detti indici e parametri deve essere determinata con i criteri di cui al precedente art. 3;*
- e) *siano rigorosamente e pedissequamente rispettate tutte le prescrizioni particolari riportate nel precedente art. 33 (lettere a, b, c, d, e, f, g) e le stesse siano oggetto di apposita progettazione particolareggiata con particolari costruttivi rappresentati anche alla scala 1/1, da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia e degli Enti territorialmente competenti per la salvaguardia dei beni culturali, architettonici ed ambientali;*
- f) *anche l'edificazione di eventuali lotti liberi o il completamento di lotti già edificati avvengano nel rigoroso rispetto di tutte le condizioni sopra indicate.*

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le prescrizioni particolari di cui al precedente art. 33.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. Il Piano Particolareggiato, da redigere previa specifica relazione geologica con particolare riguardo agli aspetti geosismici, dovrà prevedere che sia gli interventi edilizi sugli immobili esistenti sia quelli di nuovo impianto vengano supportati da strutture antisismiche con le prescrizioni particolari di cui ai relativi approfondimenti geosismici. Inoltre, il Piano Particolareggiato dovrà prevedere un calendario programma di adeguamento sismico di tutti gli immobili esistenti, con specifiche prescrizioni di immediatezza per gli immobili oggetto di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

In tutti gli spazi pubblici o comunque visibili da pubbliche strade o piazze, gli interventi che interessano elementi di arredo urbano, quali corpi illuminanti, fondi stradali, antiche fontane ed altre emergenze architettoniche, devono essere volti alla salvaguardia o al recupero dei valori formali degli stessi, nel rispetto delle caratteristiche tipiche e d'epoca del Villaggio.

A tal fine, particolare cura deve essere prestata nella scelta dei materiali e delle caratteristiche costruttive, privilegiando quelle tipiche del luogo.

Deve escludersi tassativamente il rifacimento dei fondi stradali per mezzo di bitumazione e la collocazione di corpi illuminanti abbaglianti o con caratteristiche estetiche che non si armonizzano con i valori formali del contesto ambientale.

Gli immobili ricadono all'interno del Piano Paesaggistico in ambito 9



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

I fabbricati su cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione forzata risultano realizzati in epoca antecedente al 1967.

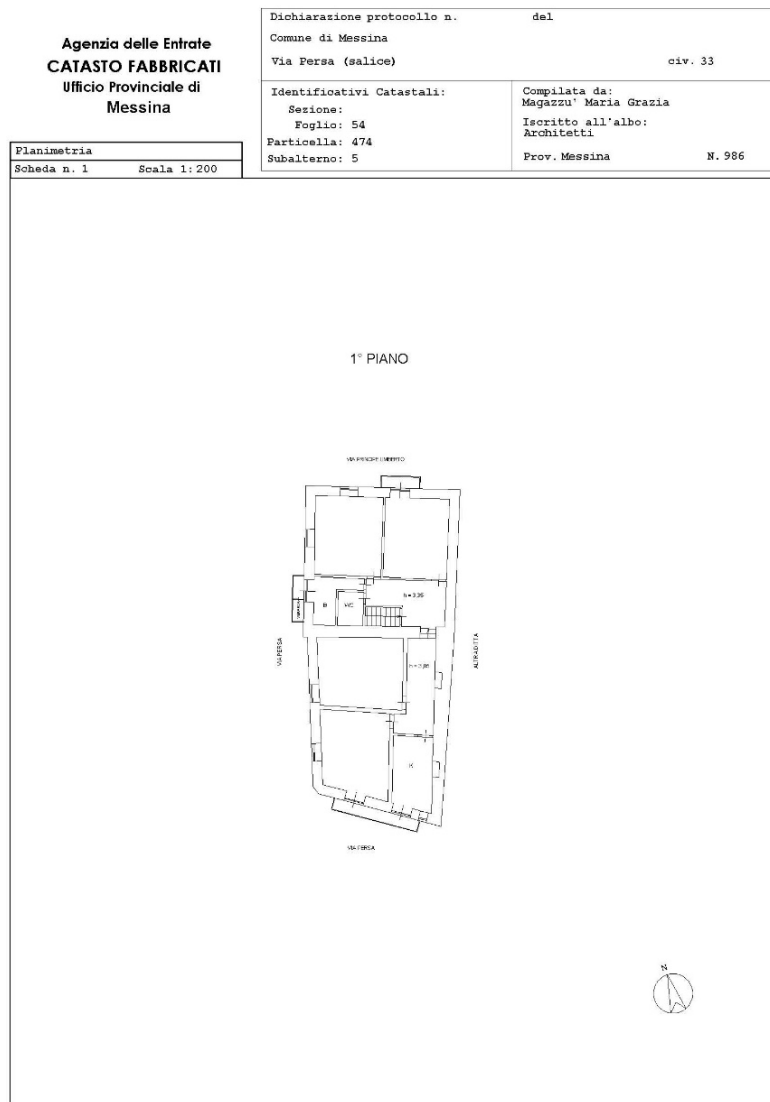
Gli immobili sono privi di ABITABILTA'/AGIBILITA'

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In seguito a formale richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate e dopo le verifiche eseguite da parte degli uffici competenti, è emerso che la planimetria dell'immobile individuato con il **sub 5** non risulta mai presentata negli uffici catastali e che pertanto è necessario procedere con la redazione della pratica Docfa con causale "planimetria mancante" con il dovuto pagamento dei diritti e degli oneri professionali.

- **Per l'immobile individuato con il sub 5 NON risultava mai presentata la planimetria catastale, per** la regolarizzazione del quale è stata presentata una variazione catastale tramite Docfa per planimetria mancante.

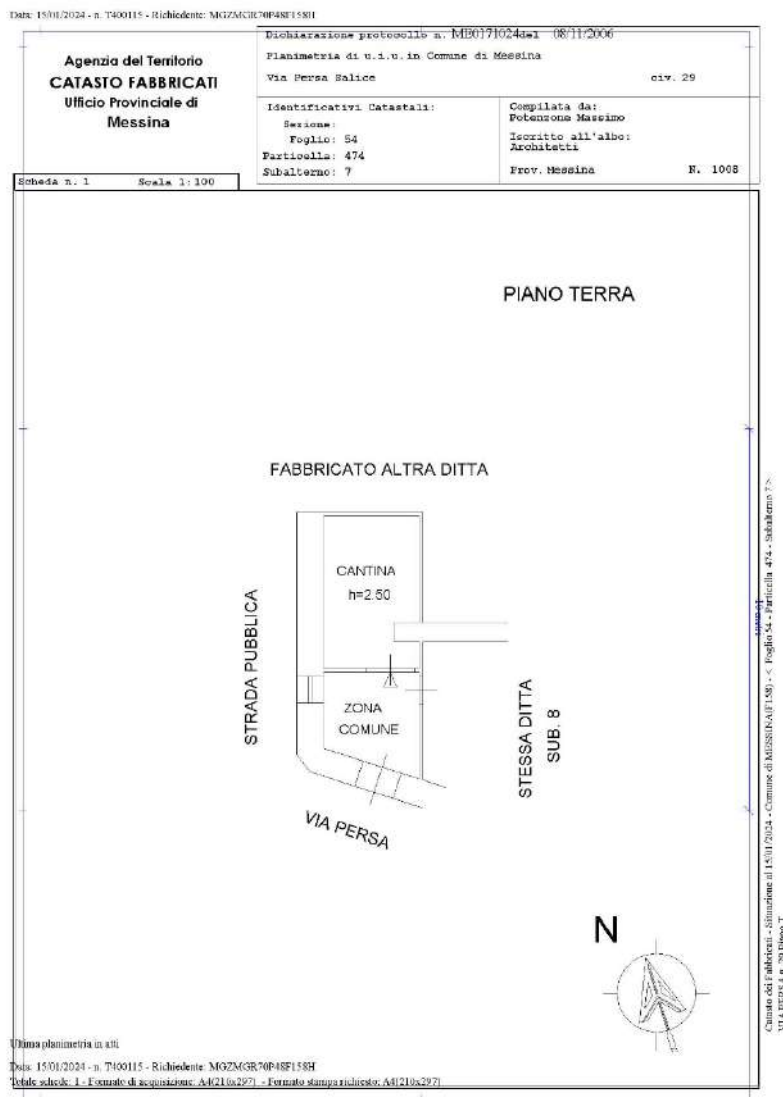
I relativi costi di regolarizzazione sono pari a: € 800,00 comprensivi di competenze professionali e oneri Agenzia delle Entrate



Planimetria catastale sub 5



- L'immobile individuato con il sub 7 risulta conforme catastalmente.
- Se l'immobile individuato con il sub 6 fosse considerato all'interno della presente procedura esecutiva **NON sarebbe conforme** poiché risulta bene comune e non di proprietà della signora [REDACTED] e sarebbero da definire i relativi costi di regolarizzazione per rettifica intestazione e voltura catastale, qualora lo si ritenesse necessario.



Planimetria catastale sub 7

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile identificato con il **sub 5** risulta **conforme**.

L'immobile identificato con il **sub 7** risulta **conforme**.

Tuttavia dall'esame dell'Atto di Compravendita n. 5752 del Repertorio, n. 1500 della Raccolta, Registrato a Taormina il 05.03.2007 si riscontra una difformità relativa al locale deposito attraverso cui ha accesso il sub 7. Tale locale, infatti, identificato con il **sub 6** nell'elaborato planimetrico presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, definito nella planimetria catastale come **ZONA COMUNE** e appartenente in visura catastale alla precedente proprietaria [REDACTED] nell'atto sopra citato, viene precisato che *"è compreso nella vendita il sub 6 che fa parte integrante del deposito di cui sopra ed è di proprietà della venditrice. Le parti si danno atto che detto sub 6, per errore, risulta in Catasto come bene comune non censibile mentre in realtà, come detto, appartiene alla signora [REDACTED] ed è solo gravato da una servitù di passaggio a favore del sub 8, (al quale, attraverso il sub 6, si esercita l'unico accesso), di proprietà di [REDACTED]"*

L'immobile identificato con il **sub 6** non considerato nella presente procedura esecutiva, sembrerebbe agli atti, di proprietà della signora [REDACTED] per averlo acquistato assieme al sub 5 e al sub 7 **non risulterebbe conforme.**

BENI IN MESSINA Via Persa n. 33, villaggio Salice, VI QUARTIERE
APPARTAMENTO - CORPO A

Appartamento a MESSINA Via Persa n. 33, villaggio Salice, VI quartiere, della superficie commerciale di **120,48 mq** per la quota di:

- 1/1 Diritto di Proprietà in regime di separazione dei beni [REDACTED]

L'immobile definito come **CORPO A** è rappresentato da un appartamento sito nel centro del villaggio di Salice che insiste su due fabbricati contigui realizzati in data antecedente al 1967, quello prospettante sulla via Principe Umberto a 2 elevazioni f.t., l'altro prospettante sulla via Persa a 2 piani f.t. oltre ad un piano seminterrato con coperture realizzate entrambe con tetto a falde.

L'appartamento posto al 1° piano ha un'altezza interna in parte di m 3,35 e in parte di m 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 474 sub 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Via Persa n.33, piano: 1°, intestato a: [REDACTED] in regime di separazione dei beni, derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 14/02/2007 Repertorio n. 5730 – TRASCRIZIONE 6217/07 CANC. ANNOT. Voltura n. 10855.1/2007 – Pratica n. ME0188377 in atti dal 21/05/2007
- Coerenze: L'immobile confina a Est con fabbricato altra ditta e prospetta a Nord sulla strada principale, via Principe Umberto, a Sud sulla via Persa e a Ovest su una piccola arteria di collegamento dalla quale ha accesso.





1. Prospetto Nord



2. Prospetto Nord-Ovest



3. Prospetto Ovest



4. Veranda





5. Prospetto Sud-Ovest



6. Prospetto Sud



7. Prospetto Sud

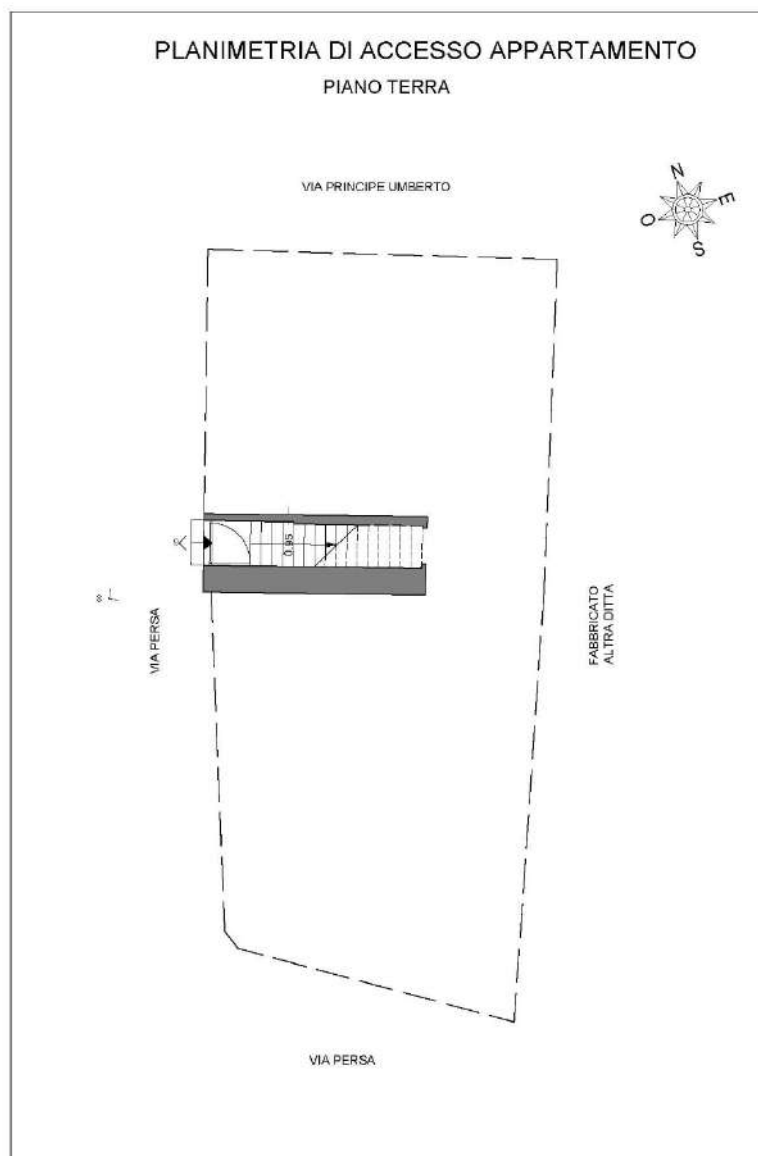


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento posto al 1° piano, ha una superficie lorda di **mq 120,48** un'altezza interna in parte di m 3,35 e in parte di m 3,00 ed ha accesso da un portone posto sulla strada laterale tramite una scala interna. È costituito da un ingresso, quattro vani, una cucina, un bagno, un wc, un disimpegno oltre a un balcone prospettante sulla via Principe Umberto, uno sulla via Persa e un altro sulla strada laterale parzialmente chiuso a veranda, il tutto per una superficie complessiva di mq 5,40.

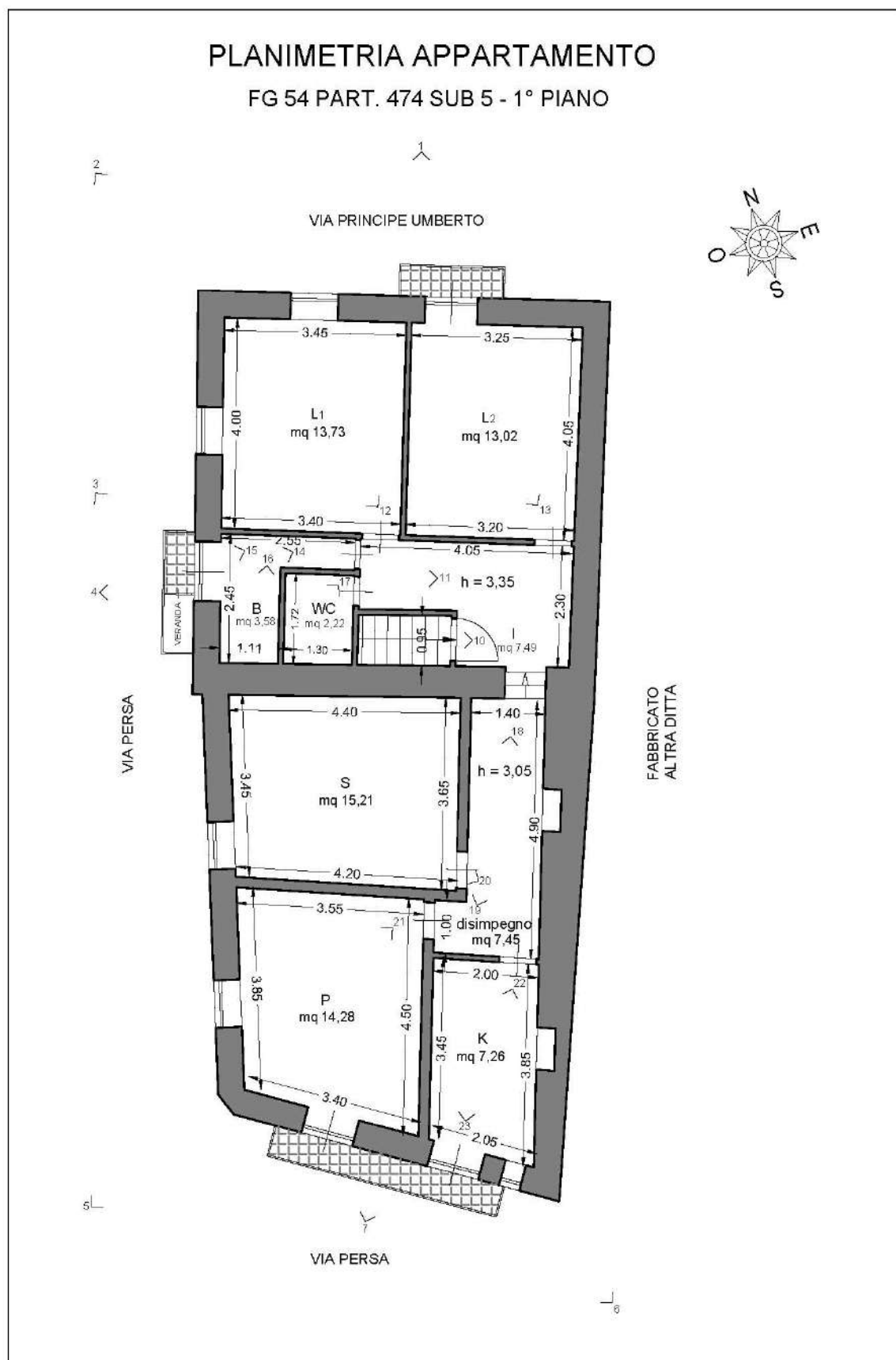
I fabbricati su cui insiste l'appartamento sono in muratura di mattoni pieni con copertura a tetto realizzato con falde inclinate in legno e tegole in cotto, tutti i locali sono dotati di controsoffitto realizzato con incannucciato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e scuri interni, quelli interni in legno tamburato, i pavimenti in ceramica come i rivestimenti dei bagni. L'intero immobile versa in pessimo stato di manutenzione soprattutto all'interno, dove lo stato di degrado ha provocato dei cedimenti di una parte del controsoffitto, del tetto e della pavimentazione.

Anche gli impianti idrico sanitario, elettrico, sono in pessimo stato di manutenzione e con molta probabilità non funzionanti, mentre l'impianto termico è assente.



PLANIMETRIA DI ACCESSO PIANO TERRA
Quotata e con punti di scatto fotografici





PLANIMETRIA 1° PIANO SUB 5
Quotata e con punti di scatto fotografici



QUALITÀ DELL'IMMOBILE:

L'appartamento è ben illuminato avendo tre esposizioni, tuttavia si trova in pessimo stato di manutenzione sia esterno che interno, così come il deposito al piano seminterrato, sia a livello di impianti che di strutture.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:

- **STRUTTURE**
Pareti esterne: muratura di mattoni pieni
Copertura: tetto a due falde in legno
Balconi: cemento armato
Scala interna: in legno
- **COMPONENTI EDILIZIE**
Infissi esterni: alluminio con vetro singolo
Infissi interni: legno tamburato
Pavimentazione interna: ceramica
Pavimentazione esterna: ceramica
Rivestimenti bagni e cucina: ceramica
- **IMPIANTI**
Elettrico: assente o non funzionante
Citofonico: assente
Idrico: non funzionante allacciato alla rete comunale
Fognario: non funzionante allacciato alla rete comunale
Riscaldamento: assente
Acqua calda sanitaria: assente
Raffrescamento: assente
- **CARATTERISTICHE GENERALI**
Livello di piano: buono
Esposizione: buona
Luminosità: buona
Panoramicità: buona
Stato di manutenzione: pessimo

CLASSE ENERGETICA CORPO A: IMMOBILE RESIDENZIALE IDENTIFICATO CON IL SUB 5

E [182,42 KWh/m²/anno]

Attestato di Prestazione Energetica CODICE IDENTIFICATIVO: 20240311-083048-14368 del 11/03/2024





8. Ingresso al sub 5



9. Scala di accesso al sub 5



10. Scala di accesso al sub 5



11. Ingresso/disimpegno





12. Letto 1



13. Letto 2



14. Bagno



15. Veranda





16. Bagno



17. WC



18. Disimpegno



19. Disimpegno





20. Salone



21. Pranzo



22. Cucina



23. Cucina



GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' DEL LOTTO 1:

Essendo, come detto, il **Lotto 1** costituito da due immobili autonomi per accessi e impianti, appartamento (**CORPO A**) e deposito (**CORPO B**) lo si considera divisibile e pertanto si procederà alla stima degli immobili separatamente.

CONSISTENZA CORPO A:

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	119,09	x	100 %	=	119,09
balconi	4,70	x	25 %	=	1,18
veranda	0,70	x	30 %	=	0,21
Totale:	124,49				120,48

9. VALUTAZIONE CORPO A:**METODI DI STIMA:**

Al fine di determinare il più prossimo valore di mercato del bene oggetto di esecuzione verranno di seguito applicati tre procedimenti di stima: il Metodo monoparametrico in base al prezzo medio, il Metodo sintetico-comparativo con riferimento alle contrattazioni presenti nel mercato immobiliare e il Metodo comparativo in base agli standard internazionali ed europei IVE ed EVS.

FONTI DI INFORMAZIONE:

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 immobiliari operanti a Messina, Osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio.

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE CORPO A:**1. Metodo monoparametrico in base al prezzo medio**

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il 1° Semestre dell'Anno 2023, per la provincia di Messina, Fascia/Zona: Suburbana/VILLAGGIO GESSO, SALICE, MASSE, CASTANEA, codice di zona: E4, microzona catastale n: 4, per abitazioni di tipo economico e stato conservativo normale, sono compresi tra:

€/mq 460 e €/mq 690

Considerando il pessimo stato manutentivo esterno del fabbricato e lo stato di degrado interno dell'immobile, appare opportuno decurtare una percentuale pari a circa il 35% dal valore inferiore, ottenendo per l'immobile in oggetto il valore pari a:

€/mq 460,00 x 0,65 = €/mq 299,00

- Valore di mercato Metodo monoparametrico: mq **120,48** x **€/mq 299,00** = **€ 36.023,52**



2. Metodo sintetico-comparativo

È stata effettuata un'indagine presso agenzie immobiliari operanti in zona relativa ad immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di esecuzione, in seguito alla quale è emerso che il mercato immobiliare è quasi completamente fermo; infatti le relative contrattazioni reperite sono pochissime e forniscono valori compresi tra €/mq 200 e €/mq 420 e per ruderi anche nettamente inferiori. Ponendo il valore medio di €/mq 310, otteniamo per l'immobile in oggetto il valore pari a:

- Valore di mercato Metodo sintetico-comparativo: mq 120,48 x €/mq 310,00 = € 37.348,80

3. Metodo comparativo in base agli standard internazionali ed europei IVE ed EVS

Dai valori ricavati dall'indagine relativa ad immobili con caratteristiche simili di cui sopra, è stata effettuata un'ulteriore valutazione tenendo conto degli standard internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS, il cui metodo di stima si basa sulle rilevazioni dei dati desunti da reali compravendite di immobili simili, detti comparabili, e sull'applicazione di formule matematiche al fine di determinare il più congruo valore dell'immobile oggetto di stima, che risulta pari a:

- Valore di mercato Metodo comparativo in base agli standard IVE ed EVS: € 40.0000,00

che suddivisi per la superficie dell'immobile forniscono il valore/mq pari a:

€ 40.0000,00 : mq 120,48 = €/mq 332,00 prossimo a quello calcolato con gli altri metodi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO CORPO A:

Il calcolo del valore di mercato per l'immobile identificato come CORPO A verrà definito dalla media tra i valori sopra ottenuti tramite l'applicazione dei tre metodi di stima descritti e, pertanto:

MEDIA TRA I METODI DI STIMA

€ (36.023,52 + 37.348,80 + 40.0000,00)/3 = € 37.790,77

RIEPILOGO VALORI CORPO A:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.790,77

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 800,00

Valore di mercato (al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto): € 36.990,77

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) CORPO A:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.699,08

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 il CORPO A: € 33.291,69

RIEPILOGO VALUTAZIONE CORPO A (appartamento sub 5)

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 120,48 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 36.990,77

Valore di Vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 33.291,69



BENI IN MESSINA Via Persa n. 29, villaggio Salice, VI QUARTIERE
DEPOSITO - CORPO B

CORPO B - Deposito a MESSINA Via Persa n. 29, villaggio di Salice, VI quartiere, della superficie commerciale di 12,33 mq per la quota di:

- 1/1 Diritto di Proprietà in regime di separazione dei beni

L'immobile definito come **CORPO B** è rappresentato da un locale deposito sito al piano terra del fabbricato a 3 elevazioni f.t. con copertura con tetto a falde, realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Ha accesso dalla via Persa attraverso un altro locale deposito, identificato con il *sub 6* nell'elaborato planimetrico presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, definito nella planimetria catastale come *ZONA COMUNE* e appartenente in visura catastale alla precedente proprietaria [REDACTED]. Nell'Atto di Compravendita n. 5752 del Repertorio, n. 1500 della Raccolta, Registrato a Taormina il 05.03.2007 viene precisato che *"è compreso nella vendita il sub 6 che fa parte integrante del deposito di cui sopra ed è di proprietà della venditrice. Le parti si danno atto che detto sub 6, per errore, risulta in Catasto come bene comune non censibile mentre in realtà, come detto, appartiene alla signora [REDACTED] ed è solo gravato da una servitù di passaggio a favore del sub 8, (al quale, attraverso il sub 6, si esercita l'unico accesso), di proprietà di [REDACTED]"*

Il locale deposito ha un'altezza interna di m 2,50.

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 474 sub 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 m², rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Via Persa n.29, piano: T, intestato a: [REDACTED] regime di separazione dei beni, derivante da DIVISIONE del 08/11/2006 Pratica n. ME0171024 in atti dal 08/11/2006 DIVISIONE (n. 8530.1/2006)
- Coerenze: L'immobile prospetta a Ovest sulla via Persa e confina a Est e a Nord con fabbricati altra ditta e a Sud con il locale deposito identificato con il sub 6 attraverso il quale ha accesso dalla via Persa.





24. Prospetto Sud



25. Accesso sub 6



26. sub 6



27. sub 6





28. sub 7



29. sub 7

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale deposito, posto al piano terra, è costituito da un unico vano senza aperture esterne di superficie lorda pari a mq 12,33. superficie netta di mq 9,28. altezza interna di m 2,50; trovandosi nella parte più interna del fabbricato che costeggia la strada esterna in pendenza, si tratta in realtà di un locale seminterrato con accesso dal piano terra.

Come detto, ad esso non si accede direttamente dalla via Persa ma attraverso un altro locale deposito, identificato con il sub 6, sul quale grava una servitù di passaggio a favore di un ulteriore locale deposito limitrofo identificato con il sub 8. Da un'analisi catastale, in origine esisteva un solo locale deposito di un'unica proprietà che, successivamente è stato frazionato nei tre attuali locali.

Le pareti esterne del fabbricato sono in muratura di mattoni pieni, il solaio in legno, le tramezzature di separazione dei tre locali sono state realizzate con blocchi di cemento, il pavimento in battuto di cemento, gli infissi esterni e interni in ferro; è presente esclusivamente l'impianto elettrico.

Al momento del sopralluogo, il locale si trovava in pessimo stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:

- **STRUTTURE**
Pareti esterne: muratura di mattoni pieni
Copertura: tetto a due falde in legno
- **COMPONENTI EDILIZIE**
Infissi esterni: ferro
Infissi interni: ferro
Pavimentazione interna: battuto di cemento



- **IMPIANTI**
Impianti: elettrico
- **CARATTERISTICHE GENERALI**
Livello di piano: buono
Stato di manutenzione: pessimo

CLASSE ENERGETICA CORPO B: L'immobile identificato con il sub 7 è esente da obbligo di dotazione di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

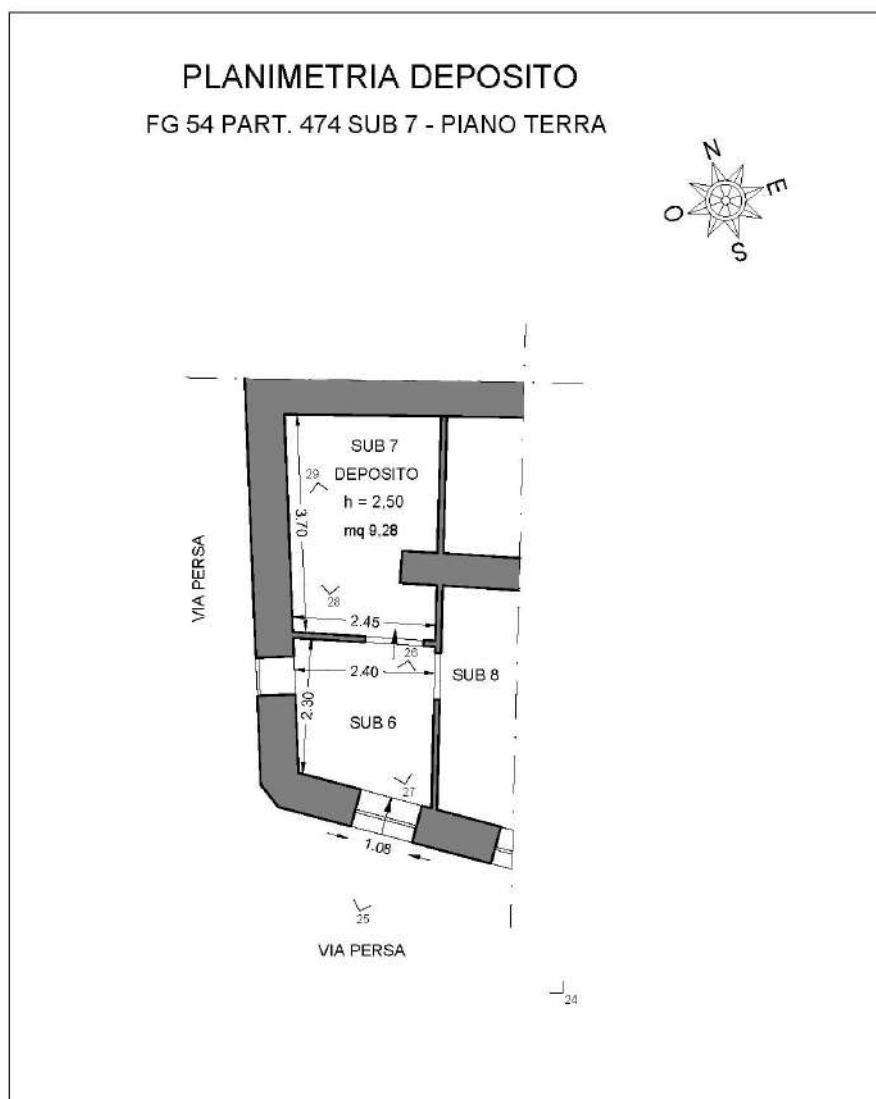
CONSISTENZA CORPO B:

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 deposito	12,33	x	100 %	=	12,33



9. VALUTAZIONE CORPO B:

In considerazione di quanto sopra, ai fini del valore di stima, esso viene calcolato esclusivamente per l'immobile individuato con il **sub 7** oggetto di Esecuzione Immobiliare.

METODI DI STIMA:

Al fine di determinare il più prossimo valore di mercato del bene oggetto di esecuzione verranno di seguito applicati due procedimenti di stima: il Metodo monoparametrico in base al prezzo medio, il Metodo sintetico-comparativo con riferimento alle contrattazioni presenti nel mercato immobiliare.

FONTI DI INFORMAZIONE:

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 immobiliari operanti a Messina, Osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio.

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE CORPO B:

1. Metodo monoparametrico in base al prezzo medio

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il 1° Semestre dell'Anno 2023, per la provincia di Messina, Fascia/Zona: Suburbana/VILLAGGIO GESSO, SALICE, MASSE, CASTANEA, codice di zona: E4, microzona catastale n: 4, per abitazioni di tipo economico e stato conservativo normale, sono compresi tra:

€/mq 230 e €/mq 340

Considerando il pessimo stato manutentivo esterno del fabbricato e lo stato di degrado interno dell'immobile, appare opportuno decurtare una percentuale pari a circa il **30%** dal valore inferiore, ottenendo per l'immobile in oggetto il seguente valore pari a:

€/mq 230,00 x 0,70 = €/mq 161,00

- Valore di mercato Metodo monoparametrico: **mq 12,33 x €/mq 161,00 = € 1.985,13**

2. Metodo sintetico-comparativo

È stata effettuata un'indagine presso agenzie immobiliari operanti in zona relativa ad immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di esecuzione, in seguito alla quale è emerso che il mercato immobiliare è quasi completamente fermo; infatti le relative contrattazioni reperite sono pochissime e forniscono valori compresi tra **€/mq 80 e €/mq 160** e per ruderi anche nettamente inferiori

Ponendo il valore medio di **€/mq 120**, otteniamo per l'immobile in oggetto il valore pari a:

- Valore di mercato Metodo sintetico-comparativo: **mq 12,33 x €/mq 120,00 = € 1.479,60**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO CORPO B:

Il calcolo del valore di mercato per l'immobile identificato come CORPO B verrà definito dalla media tra i valori sopra ottenuti tramite l'applicazione dei due metodi di stima descritti e, pertanto:

MEDIA TRA I METODI DI STIMA

€ (1.985,13 + 1.479,60)/2 = € 1.732,36

RIEPILOGO VALORI CORPO B:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.732,36

Valore di mercato (al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto): € 1.732,36



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) CORPO B:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 173,24
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 il CORPO B: € 1.559,12

RIEPILOGO VALUTAZIONE CORPO B (deposito sub 7)

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,33 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.732,36
Valore di Vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.559,12

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Avendo considerato il **Lotto 1** divisibile, di seguito si riepilogano le valutazioni appena effettuate per i due immobili definiti come **CORPO A** - appartamento e **CORPO B** - deposito:

- **CORPO A - appartamento sub 5 - € 33.291,69**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

- **CORPO B - deposito sub 7 - 1.559,12**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Data della valutazione: **17/10/2024**

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;

il ctu
arch. Vittorio Bitto

