



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile – Ufficio Fallimenti

RELAZIONE DI STIMA

R.G.F. 10/2021

DEBITORE:

Serit Sicilia S.P.A.
Riscossione Sicilia S.P.A
Banca Intesa SPA
Banca Nazionale del Lavoro

GIUDICE:

Maria Carmela D'Angelo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2024

TECNICO INCARICATO:

ROTONDO ALESSANDRO

CF:RTNLSN82T21F158T

con studio in FARO SUPERIORE (ME) PIAZZA SAN ROCCO N.8

telefono: 3496160673

email: geom.rotondo@libero.it



TRIBUNALE MESSINA

CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Porzione di fabbricato in corso di costruzione sito in località Ganzirri, traversa Domenico Mangraviti SNC piano terra, della superficie catastale di mq 143, per la proprietà 1/1 alla "omissis". Attualmente il fabbricato è composto dal solo piano seminterrato non rifinito e da travi e pilastri non ultimati, il tutto ricadente sulla particella 1452 oltre piccolo lotto di terreno adiacente la strada di ingresso, sulla quale insiste servitù di passaggio carrabile a favore della ex particella 1369 oggi 1436, di seguito meglio identificati:

A Identificazione catastale (allegato 1):

A.1 Foglio di mappa n. 42 particella 1452 (catasto fabbricati) categoria F3 (in corso di costruzione) intestato a omissis proprietà 1/1, derivato dalla fusione delle particelle di seguito elencate:

- **Ex foglio di mappa n.42 particella 523** (catasto terreni), qualità vigneto, classe 2, consistenza 143 mq, reddito domenicale 1.96 Euro, agrario 0.55 intestato a omissis derivante da Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 24376.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005
- **Ex foglio di mappa n.42 particella 821** (catasto terreni), qualità corte urbana, consistenza 61 mq, senza reddito intestato a omissis derivante da Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24375.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005
- **Ex foglio di mappa n.42 particella 822** (catasto terreni), qualità Area di fabbricato demolito, consistenza 58 mq, senza reddito intestato omissis derivante da Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24374.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005
- **Ex foglio di mappa n.42 particella 823** (catasto terreni), qualità corte urbana, consistenza 67 mq, senza reddito intestato a omissis derivante da Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24374.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005
- **Ex foglio di mappa n.42 particella 1370** (catasto terreni), qualità orto irriguo, consistenza 104 mq, reddito domenicale 4.008 Euro, reddito agrario 2.85 Euro, intestato a omissis derivante da Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 24376.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005
- **Ex foglio di mappa n.42 particella 806** (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale traversa Domenico Mangraviti snc piano Terra, intestato a omissis derivante da Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 24376.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005
- **Ex foglio di mappa n.42 particella 809 sub.2** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4 classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 32.54 Euro, indirizzo catastale traversa Domenico Mangraviti n.8 piano Terra, intestato a omissis derivante da Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24375.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005
- **Ex foglio di mappa n.42 particella 809 sub.1** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4 classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 32.54 Euro, indirizzo catastale traversa Domenico Mangraviti n.6 piano Terra, intestato a omissis derivante da Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24374.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005



A.2 Terreno libero, adiacente la strada di ingresso al fabbricato, sito in località Ganzirri via Lago Grande snc, piano terra, della superficie di 67 mq, per la proprietà per la proprietà 1/2 alla “omissis”, proprietà ½ da verificare alla “omissis”, usufrutto per 167/1000 bene personale a “omissis”, oneri da verificare a “omissis” e “omissis” con oneri da verificare.

Identificato in catasto:

- **foglio di mappa n.42 particella 825** (catasto terreni), qualità corte urbana, consistenza 67 mq, senza reddito intestato a “omissis” derivante Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 24375.2/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	320,00 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:	€ 272000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 231 200,00

Data della valutazione 06/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: trascrizione, costituzione di diritti reali a titolo oneroso giusto atto del 21/11/2005 repertorio 13035, Reg. Gen. 45072 Reg. Particolare 24374, redatto dal notaio Parisi Gaetano e registrato in Messina il 23/11/2005, servitù di passaggio costituita sulle particelle 821,822,823 e 825 in favore della particella 1369

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

4.2.1. Iscrizioni: (**allegato 2**)

- Iscrizione Ipoteca del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813, a favore di Serit Sicilia S.P.A.

- Iscrizione Ipoteca del 22/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia S.P.A

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Atto Giudiziazrio, Sentenza di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen. 16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Sospensione Lavori dipartimento urbanistica del 11/02/2006.

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
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	-----



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- **Per la particelle 1452 pratica di fusione docfa AGE.AGEDP-ME.REGISTRO UFFICIALE.0240545.01-12-2023.U** che sopprime le precedenti particelle **523, 806, 809 sub 1 e 2, 821**: Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 24376.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005
 - “omissis” proprietà 1/1;
- **Per la particella 825: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'** del 21/11/2005 Repertorio n. 13035 registrato in data - TRASC.24375/05 DA VERIFICARE Voltura n. 39369.1/2008 - Pratica n. ME0235195 in atti dal 29/08/2008, Intestato a:
 - “omissis”. 02030950832 proprietà 1/1;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **Per le particelle 523, 806**: Atto del 26/07/2001 Pubblico ufficiale CONTARTESE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 159256 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 999 registrato in data 10/08/2001 - Voltura n. 223024.1/2001 - Pratica n.160730 in atti dal 20/06/2002 “omissis”e “omissis”
- **Per le particelle 809 sub 1 e 822**: Atto del 14/06/1990 Pubblico ufficiale P'CONTARTESE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 129969 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 2724 registrato in data 04/07/1990 - Voltura n. 7820.1/1990 in atti dal 22/09/1993 “omissis”e “omissis”
- **Per le particelle 809 sub 2 e 821**: Atto del 11/09/2003 Pubblico ufficiale CONTARTESE PASQUALE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 162003 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 21085.1/2003 Reparto PI di MESSINA in atti dal 29/09/2003 “omissis” e “omissis”
- **Per la particella 823**: Atto del 14/06/1990 Pubblico ufficiale P.CONTARTESE Sede MESSINA (ME) Repertorio n.129969 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n.2724 registrato in data 04/07/1990 Voltura n.7820.4/1990 in atti dal 20/12/1993 “omissis”
- **Per la particella 825**: Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 24375.2/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005 Intestato a:
 - “omissis” Usufrutto per 167/1000 bene personale;
 - “omissis” oneri da verificare;
 - “omissis” usufrutto da verificare 167/1000 bene personale;
 - “omissis” oneri da verificare.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (Allegato 3):

Progetto prot.1/2805 del 5/06/2004 approvato in Commissione Edilizia nella seduta del 19/04/2006 e successiva variante presentata il 05/05/2006 prot. 1/2045, ID 020313.00, **COMUNICAZIONE DI SOSPENSIONE CAUTELARE DEI LAVORI** del 11/02/2006 prot. 799/SA del Dipartimento Edilizia Privata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

nessuna informazione aggiuntiva

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta **conforme** /-**non conforme**.-I lavori non sono stati completati e sono fermi al solo piano seminterrato ed in difformità al progetto.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:
Intestazione particella 825 con intestati da verificare
Lo stato dei luoghi risulta conforme alla situazione catastale
L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta ~~conforme~~/ **non conforme** al progetto approvato. Sono stati eseguiti dei lavori prima dell'approvazione della variante che hanno portato alla comunicazione di sospensione dei lavori da parte del comune di Messina.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**BENI IN MESSINA VIA LAGO GRANDE
FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE
DI CUI AI PUNTI A DA 1 A 8**

Immobile sito in località Ganzirri, Messina, via Lago Grande, allo stato rustico, in piena proprietà alla “omissis”.
L'immobile in corso di costruzione, allo stato rustico, e' composto dal solo piano seminterrato, sulla cui soletta insistono alcune travi e pilastri non ultimati. L'accesso al fabbricato attualmente avviene da via lago grande tramite il terreno di proprietà su cui insiste servitù di passaggio, ed eventuali futuri ingressi secondari lato mare che garantiscono un rapido accesso al mare.

Identificativo Catastale:

- **Foglio di mappa n. 42 particella 1452** (catasto fabbricati) categoria F3 (in corso di costruzione) intestato a “omissis” srl proprietà 1/1, derivato dalla fusione delle particelle di seguito elencate:
- **Ex foglio di mappa n.42 particella 523** (catasto terreni), qualità vigneto, classe 2, consistenza 143 mq, reddito dominicale 1.96 Euro, agrario 0.55 intestato a “omissis” derivante da Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 24376.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005
- **Ex foglio di mappa n.42 particella 821** (catasto terreni), qualità corte urbana, consistenza 61 mq, senza reddito intestato a “omissis” derivante da Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24375.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005
- **Ex foglio di mappa n.42 particella 822** (catasto terreni), qualità Area di fabbricato demolito, consistenza 58 mq, senza reddito intestato a “omissis” derivante da Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24374.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005
- **Ex foglio di mappa n.42 particella 823** (catasto terreni), qualità corte urbana, consistenza 67 mq, senza reddito intestato a “omissis” derivante da Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24374.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005
- **Ex foglio di mappa n.42 particella 1370** (catasto terreni), qualità orto irriguo, consistenza 104 mq, reddito dominicale 4.008 Euro, reddito agrario 2.85 Euro, intestato a “omissis” derivante da Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 13035 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 24376.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/11/2005



- DESCRIZIONE DELLA ZONA

SERVIZI

COLLEGAMENTO

Nella media

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Immobile allo stato rustico (allegato 4), in pessimo stato di conservazione costituito dalla sola realizzazione del piano semicantinato. Il progetto prevedeva al piano seminterrato parcheggi e depositi ed ai piani superiori residenze. Sulla attuale soletta del piano cantinato insistono travi e pilastri in cemento armato di cui alcuni costituiti dalle sole barre di ferro ed in evidente stato di ossidazione. L'intero corpo di fabbrica si estende su una superficie di circa 200 mq. Mentre il terreno di pertinenza, interamente frontistante il fabbricato, è costituito dalla strada di accesso, larga circa 5ml e lunga circa 20ml su cui insiste servitù di passaggio. Il restante terreno da progetto è previsto come parcheggio e spazi di manovra si estende per una superficie di circa 300 mq. I lavori sono stati bloccati dal comune di Messina che ha accertato difformità realizzate prima dell'approvazione della variante. Per proseguire i lavori di costruzione del fabbricato sarà necessario presentare un nuovo progetto.

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Non necessita di redazione ape in quanto trattasi di immobile non ultimato

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Corpo di fabbrica	200	100 %	200
Area Esterne	120	30%	120
Totale :	320		320

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili con stato conservativo normale varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1550 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 840,00 €/mq.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 850

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale	320	x	850	=	272 000
Valore superficie corte	0	x	0		



RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): 272 000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili con stato conservativo normale varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1550 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 840,00 €/mq.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 850

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	corpo di fabbrica e corte	320 mq	0	272000,00	272000,00

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 272 000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 231 200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 231 200,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Cantina di mq 8 Posto al piano terra del complesso Guardia di Francia (allegato 6):

- **foglio di mappa n.62 particella 1558 subalterno 12**, (catasto fabbricati), Categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 12,39 Euro, intestato a “*omissis*”.
Derivato da COSTITUZIONE del 09/10/2003 Pratica n. ME0235815 in atti dal 09/10/2003 (costituzione n.2909.1/2003)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali A :	8,00 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:	€. 10 000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8 500,00

Data della valutazione 06/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo l'immobile individuato alla lettera A risultava libero e sgombero da persone e cose.

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:

i. Iscrizioni (allegato 7):

- Iscrizione ipoteca volontaria del 09/07/2003 Reg. Gen. 19252, Reg. Part. 2378 a favore di Banca Intesa SPA
- Iscrizione Restrizione di beni del 20/05/2004 Reg. Gen. 19260, Reg. Part. 1790 a favore di Banca Intesa SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341 Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

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 insolite alla data della perizia:	€. 294,93
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	-----



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

“omissis”. (CF “omissis”) Sede in MESSINA (ME) proprietà 1/1, giusto atto del 21/01/2003 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 67383 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1980.2/2003 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 35005 in atti dal 10/02/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

“omissis” (CF “omissis”) nato a “omissis” il “omissis” proprietà 1/1 giusto atto del 02/08/1993 Pubblico ufficiale NOT. G. BRUNI Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 63401 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 9999 registrato in data 10/08/1993 - DONAZIONE Voltura n. 10953.1/1993 - Pratica n. 3515 in atti dal 08/01/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 8):

L'immobile risulta realizzato con C.E. n.183/2003 del 30/05/2003 e successivo DIA del 23/10/2003 prot. 2/5710 esitata favorevolmente il 27/11/2003.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato realizzato ricade interamente in zona B4d (allegato 5),

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** /~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nessuno

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

L'immobile risulta: - **Cantina Sub 12 conforme**.

Costi di regolarizzazione: nessuno

Tempi necessari per la regolarizzazione: 00 giorni lavorativi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNO

L'immobile risulta **conforme**/~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10



scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- "A" risulta essere situata adibito a cantina, posta al piano terra avente accesso da spazio condominiale coperto adiacente al vano scala, l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione (allegato 9).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Cantina	8	100%	8
Totale :	8		8

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per le pertinenze di abitazioni con stato conservativo normale varia tra un min 1050,00 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 35%, pertanto 682 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 10 000 € e i 12000 € cadauno
Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 10 000



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A $8 \times 1250,00 = 10\,000\,€$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): $10\,000,00\,€$

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per le pertinenze di abitazioni con stato conservativo normale varia tra un min 1050,00 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 35%, pertanto 682 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 10 000 € e i 12000 € cadauno
Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 10000

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	Cantina	8 mq	0	10000,00	10000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): $€ \quad 00,00$

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: $€ \quad 10\,000,00$

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

$€ \quad 8\,500,00$

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: $€ \quad 0,00$

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente: $€ \quad 0,00$

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: $€ \quad 294,93$

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: $€ \quad 8\,500,00$



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Box Auto di mq 19 Posto al piano terra del complesso Guardia di Francia
Identificazione catastale (allegato 10):

- **foglio di mappa n.62 particella 1558 subalterno 24** (catasto fabbricati), Categoria C/6, classe 7, consistenza 19 mq, rendita 35.33 Euro, intestato a “omissis”
derivante da COSTITUZIONE del 09/10/2003 Pratca n. ME0235815 in atti dal 09/10/2003 COSTITUZIONE (n.2909.1/2003)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale A :	19,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20 900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17 765,00

Data della valutazione	06/02/2024
------------------------	------------

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo l'immobile individuato alla lettera A risultava occupato da eredi “omissis”.

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:

- i. *Iscrizioni (allegato 7):*
- Iscrizione ipoteca volontaria del 09/07/2003 Reg. Gen. 19252, Reg. Part. 2378 a favore di Banca Intesa SPA
 - Iscrizione Restrizione di beni del 20/05/2004 Reg. Gen. 19260, Reg. Part. 1790 a favore di Banca Intesa SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341 Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*
- Tribunale di Messina RG2091/2024 avente per oggetto rilascio e restituzione nei confronti di “omissis”eredi “omissis” in corso di definizione.

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:	€. 2300,00



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

“*omissis*” (CF “*omissis*”) Sede in MESSINA (ME) proprietà 1/1, giusto atto del 21/01/2003 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 67383 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1980.2/2003 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 35005 in atti dal 10/02/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

“*omissis*” (CF “*omissis*”) nato a “*omissis*” il “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 02/08/1993 Pubblico ufficiale NOT. G. BRUNI Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 63401 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 9999 registrato in data 10/08/1993 - DONAZIONE Voltura n. 10953.1/1993 - Pratica n. 3515 in atti dal 08/01/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta realizzato con C.E. n.183/2003 del 30/05/2003 e successiva DIA (come riportato nella denuncia di fine lavori, del 23/10/2003 prot. 2/5710 esitata favorevolmente il 27/11/2003 (allegato8).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato realizzato ricade interamente in zona B4d,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nessuno

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

L'immobile risulta: - Box auto sub 24 conforme

Costi di regolarizzazione: nessuno

Tempi necessari per la regolarizzazione: 00 giorni lavorativi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere adibito a box auto, e risulta situato al piano terra, all'interno del fabbricato a tre elevazioni fuori terra, avente accesso carrabile da area esterna adibita a parcheggi e spazi di manovra condominiale ed accesso pedonale da area coperta condominiale limitrofa al vano scala. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ed è dotato di sistema di accesso automatizzato (allegato 11).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Box auto	19	100%	19

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per AUTORIMESSA con stato conservativo normale varia tra un min 360,00 €/mq - max 540 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 540 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 10%, pertanto 486,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 1000 €/mq e i 1200 €/mq.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 1100



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A 19 x 1 100,00 = 20 900,00 €

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): 20 900,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per AUTORIMESSA con stato conservativo normale varia tra un min 360,00 €/mq - max 540 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 540 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 10%, pertanto 486,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 950 €/mq e i 1150 €/mq.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 1050

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	Box auto	19 mq	0	20900,00	20900,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 17765,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17 765,00**



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A lastrico solare posto al piano 3 di mq 70, contrada Verdura Vill. Sant'Agata SNC Edificio A Piano 3 del complesso Guardai Francia (Allegato 12)

- **foglio di mappa n.62 particella 1558 subalterno 51** (catasto fabbricati), Categoria F/5, consistenza 70 mq, senza rendita catastale, intestato a “*omissis*”.
Derivato da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/05/2024 Pratica n. ME0115946 in atti dal 13/05/2024 protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICILE 2051186. 10/05/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (N. 115946. 1/2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali A:	70,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4250,00

Data della valutazione 06/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo gli immobili individuati alle lettere A risultavano liberi e sgombri da persone e cose.

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: *servitù di passaggio a favore dei sub 52, 53 e 54.*

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

i. *Iscrizioni (allegato 7):*

- Iscrizione ipoteca volontaria del 09/07/2003 Reg. Gen. 19252, Reg. Part. 2378 a favore di Banca Intesa SPA
- Iscrizione Restrizione di beni del 20/05/2004 Reg. Gen. 19260, Reg. Part. 1790 a favore di Banca Intesa SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341 Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	-----



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

“omissis”. (CF “omissis”) Sede in “omissis” proprietà 1/1, giusto atto del 21/01/2003 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 67383 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1980.2/2003 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 35005 in atti dal 10/02/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

“omissis” (CF “omissis”) nato a “omissis” il “omissis” proprietà 1/1 giusto atto del 02/08/1993 Pubblico ufficiale NOT. G. BRUNI Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 63401 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 9999 registrato in data 10/08/1993 - DONAZIONE Voltura n. 10953.1/1993 - Pratica n. 3515 in atti dal 08/01/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta realizzato con C.E. n.183/2003 del 30/05/2003 e successivo DIA del 23/10/2003 prot. 2/5710 esitata favorevolmente il 27/11/2003 e fine lavori presentato il 23/12/2003 (Allegato 8).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato realizzato ricade interamente in zona B4d,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: bassa

L'immobile risulta **conforme** /~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nessuna

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

L'immobile risulta: - Lastrici Solari conformi

Costi di regolarizzazione: nessuno

Tempi necessari per la regolarizzazione: 00 giorni lavorativi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: bassa

L'immobile risulta **conforme** /~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**BENI IN MESSINA VILL.SANT'AGATA CONTRADA VERDURA
LASTRICO SOLARE POSTA AL PIANO TERZO
DI CUI AI PUNTI A DA 1 A 8**

Immobile sito Messina, località Sant'Agata, contrada Verdura, posto all'interno del condominio Guardia di Francia edificio A, piano 3 in piena proprietà della Società “omissis”.

L'immobile risulta essere adibito a lastrico solare, in pessimo stato di conservazione, posta al piano terzo, avente accesso dal vano scala condominiale. I confini delineati nell'elaborato planimetrico non sono riscontrabili sui luoghi. Detti limiti sono dettati dai confini degli appartamenti sottostanti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A - risulta essere un lastrico solare posto al terzo piano, 4° elevazioni fuori terra, avente accesso da scaletta amovibile da situare all'interno dell'ultimo pianerottolo del vano scala condominiale. La pavimentazione dei lastrici solari risulta essere composta da guaina ardesiata. Lo stato di conservazione degli stessi risulta pessimo in quanto sono evidenti interventi di manutenzione atti a limitare i danni agli appartamenti sottostanti derivati dalle continue infiltrazioni. Su detto lastrico insiste una servitù di passaggio a favore dei subalterni 52 , 53 e 54 (allegato 13).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Lastrici	70	100%	70
Totale :	70		70

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili (in quanto pertinenza) con stato conservativo scarso varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 40%, pertanto 630,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 4000 € e i 6000 € cadauno

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 5000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A 1 x 5000 = 5000,00 €

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): 5000,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili (in quanto pertinenza) con stato conservativo scarso varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 40%, pertanto 630,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 4000 € e i 6000 € cadauno

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 5000

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	Lastrico	70 mq	0	5000,00	5000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale



e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 4250,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ **4250,00**



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A lastrico solare posto al piano 3 di mq 82, contrada Verdura Vill. Sant'Agata SNC Edificio A Piano 3 del complesso Guardai Francia (Allegato 14).

- **foglio di mappa n.62 particella 1558 subalterno 52** (catasto fabbricati), Categoria F/5, consistenza 82 mq, senza rendita catastale, intestato a “*omissis*”.
Derivato da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/05/2024 Pratica n. ME0115946 in atti dal 13/05/2024 protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICILE 2051186. 10/05/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (N. 115946. 1/2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali A:	82,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4845,00

Data della valutazione 06/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo gli immobili individuati alle lettere A risultavano liberi e sgombri da persone e cose.

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:

i. *Iscrizioni (allegato 7):*

- Iscrizione ipoteca volontaria del 09/07/2003 Reg. Gen. 19252, Reg. Part. 2378 a favore di Banca Intesa SPA
- Iscrizione Restrizione di beni del 20/05/2004 Reg. Gen. 19260, Reg. Part. 1790 a favore di Banca Intesa SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341 Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	-----



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

“omissis” (CF “omissis”) Sede in “omissis” proprietà 1/1, giusto atto del 21/01/2003 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 67383 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1980.2/2003 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 35005 in atti dal 10/02/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

“omissis” (CF “omissis”) nato a “omissis” il “omissis” proprietà 1/1 giusto atto del 02/08/1993 Pubblico ufficiale NOT. G. BRUNI Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 63401 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 9999 registrato in data 10/08/1993 - DONAZIONE Voltura n. 10953.1/1993 - Pratica n. 3515 in atti dal 08/01/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta realizzato con C.E. n.183/2003 del 30/05/2003 e successivo DIA del 23/10/2003 prot. 2/5710 esitata favorevolmente il 27/11/2003 e fine lavori del 23/12/2003 (Allegato 8).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato realizzato ricade interamente in zona B4d,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** /-~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nessuna

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

L'immobile risulta: - Lastrici Solari conformi

Costi di regolarizzazione: nessuno

Tempi necessari per la regolarizzazione: 00 giorni lavorativi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: bassa

L'immobile risulta **conforme** /-~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**BENI IN MESSINA VILL.SANT'AGATA CONTRADA VERDURA
LASTRICO SOLARE POSTA AL PIANO TERZO
DI CUI AI PUNTI A DA 1 A 8**

Immobile sito Messina, località Sant'Agata, contrada Verdura, posto all'interno del condominio Guardia di Francia edificio A, piano 3 in piena proprietà della Società “omissis”.

L'immobile risulta essere adibito a lastrico solare, in pessimo stato di conservazione, posta al piano terzo, avente accesso dal vano scala condominiale. I confini delineati nell'elaborato planimetrico non sono riscontrabili sui luoghi. Detti limiti sono dettati dai confini degli appartamenti sottostanti

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A - risulta essere un lastrico solare posto al terzo piano, 4° elevazioni fuori terra, avente accesso da scaletta amovibile da situare all'interno dell'ultimo pianerottolo del vano scala condominiale. La pavimentazione dei lastrici solari risulta essere composta da guaina ardesiata. Lo stato di conservazione degli stessi risulta pessimo in quanto sono evidenti interventi di manutenzione atti a limitare i danni agli appartamenti sottostanti derivati dalle continue infiltrazioni (allegato 15).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Lastrici	82	100%	82
Totale :	82		82

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili (in quanto pertinenza) con stato conservativo scarso varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 40%, pertanto 630,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 4700 € e i 6700 € cadauno

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 5700

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A 1 x 5700 = 5700,00 €

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): 5700,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili (in quanto pertinenza) con stato conservativo scarso varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 40%, pertanto 630,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 4700 € e i 6700 € cadauno

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 5700,00

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	Lastrico	82 mq	0	5700,00	5700,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 5700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 4845,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 4845,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A lastrico solare posto al piano 3 di mq 121, contrada Verdura Vill. Sant'Agata SNC Edificio A Piano 3 del complesso Guardai Francia (Allegato 16)

- **foglio di mappa n.62 particella 1558 subalterno 53** (catasto fabbricati), Categoria F/5, consistenza 121 mq, senza rendita catastale, intestato a “*omissis*”
Derivato da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/05/2024 Pratica n. ME0115946 in atti dal 13/05/2024 protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICILE 2051186. 10/05/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (N. 115946. 1/2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali A:	121,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7225,00

Data della valutazione 06/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo gli immobili individuati alle lettere A risultavano liberi e sgombri da persone e cose.

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: *servitù di passaggio a favore dei sub 52 e 54.*

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

- i. *Iscrizioni (allegato 7):*
- Iscrizione ipoteca volontaria del 09/07/2003 Reg. Gen. 19252, Reg. Part. 2378 a favore di Banca Intesa SPA
 - Iscrizione Restrizione di beni del 20/05/2004 Reg. Gen. 19260, Reg. Part. 1790 a favore di Banca Intesa SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341 Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 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



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

“omissis” (CF “omissis”) Sede in “omissis” proprietà 1/1, giusto atto del 21/01/2003 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 67383 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1980.2/2003 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 35005 in atti dal 10/02/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

“omissis” (CF “omissis”) nato a “omissis” il “omissis” proprietà 1/1 giusto atto del 02/08/1993 Pubblico ufficiale NOT. G. BRUNI Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 63401 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 9999 registrato in data 10/08/1993 - DONAZIONE Voltura n. 10953.1/1993 - Pratica n. 3515 in atti dal 08/01/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta realizzato con C.E. n.183/2003 del 30/05/2003 e successivo DIA del 23/10/2003 prot. 2/5710 esitata favorevolmente il 27/11/2003 e fine lavori presentato il 23/12/2003 (Allegato 8).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato realizzato ricade interamente in zona B4d,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** /-~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nessuna

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

L'immobile risulta: - Lastrici Solari conformi

Costi di regolarizzazione: nessuno

Tempi necessari per la regolarizzazione: 00 giorni lavorativi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** /-~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**BENI IN MESSINA VILL.SANT'AGATA CONTRADA VERDURA
LASTRICO SOLARE POSTA AL PIANO TERZO
DI CUI AI PUNTI A DA 1 A 8**

Immobile sito Messina, località Sant'Agata, contrada Verdura, posto all'interno del condominio Guardia di Francia edificio A, piano 3 in piena proprietà della Società “omissis”.

L'immobile risulta essere adibito a lastrico solare, in pessimo stato di conservazione, posta al piano terzo, avente accesso dal vano scala condominiale. I confini delineati nell'elaborato planimetrico non sono riscontrabili sui luoghi. Detti limiti sono dettati dai confini degli appartamenti sottostanti.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

A - risulta essere un lastrico solare posto al terzo piano, 4° elevazioni fuori terra, avente accesso da scaletta amovibile da situare all'interno dell'ultimo pianerottolo del vano scala condominiale. La pavimentazione dei lastrici solari risulta essere composta da guaina ardesiata. Lo stato di conservazione degli stessi risulta pessimo in quanto sono evidenti interventi di manutenzione atti a limitare i danni agli appartamenti sottostanti derivati dalle continue infiltrazioni. Su detto lastrico insiste una servitù di passaggio a favore dei subalterni 52 e 54 (allegato 17).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Lastrici	121	100%	121
Totale :	121		121

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili (in quanto pertinenza) con stato conservativo scarso varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 40%, pertanto 630,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 7500 € e i 9500 € cadauno
Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8500

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A 1 x 8500 = 8500,00 €

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): 8500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili (in quanto pertinenza) con stato conservativo scarso varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 40%, pertanto 630,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 7500 € e i 9500 € cadauno
Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8500,00

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	Lastrico	121 mq	0	8500,00	8500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 8500,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 7225,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 7225,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A lastrico solare posto al piano 3 di mq 95, contrada Verdura Vill. Sant'Agata SNC Edificio A Piano 3 del complesso Guardia di Francia (Allegato 18)

- **foglio di mappa n.62 particella 1558 subalterno 54** (catasto fabbricati), Categoria F/5, consistenza 95 mq, senza rendita catastale, intestato a “*omissis*”.
Derivato da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/05/2024 Pratica n. ME0115946 in atti dal 13/05/2024 protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICILE 2051186. 10/05/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (N. 115946. 1/2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali A:	95,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5610,00

Data della valutazione 06/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo gli immobili individuati alle lettere A risultavano liberi e sgombri da persone e cose.

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: *servitù di passaggio a favore del sub 52.*

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

i. Iscrizioni (allegato 7):

- Iscrizione ipoteca volontaria del 09/07/2003 Reg. Gen. 19252, Reg. Part. 2378 a favore di Banca Intesa SPA
- Iscrizione Restrizione di beni del 20/05/2004 Reg. Gen. 19260, Reg. Part. 1790 a favore di Banca Intesa SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341 Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

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



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

“omissis” (CF “omissis”) Sede “omissis” proprietà 1/1, giusto atto del 21/01/2003 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 67383 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1980.2/2003 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 35005 in atti dal 10/02/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

“omissis” (CF “omissis”) nato a “omissis” il “omissis” proprietà 1/1 giusto atto del 02/08/1993 Pubblico ufficiale NOT. G. BRUNI Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 63401 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 9999 registrato in data 10/08/1993 - DONAZIONE Voltura n. 10953.1/1993 - Pratica n. 3515 in atti dal 08/01/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta realizzato con C.E. n.183/2003 del 30/05/2003 e successivo DIA del 23/10/2003 prot. 2/5710 esitata favorevolmente il 27/11/2003 e fine lavori presentato il 23/12/2003 (Allegato 8).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato realizzato ricade interamente in zona B4d,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** /-~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nessuna

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

L'immobile risulta: - Lastrici Solari conformi

Costi di regolarizzazione: nessuno

Tempi necessari per la regolarizzazione: 00 giorni lavorativi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** /-~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**BENI IN MESSINA VILL.SANT'AGATA CONTRADA VERDURA
LASTRICO SOLARE POSTA AL PIANO TERZO
DI CUI AI PUNTI A DA 1 A 8**

Immobile sito Messina, località Sant'Agata, contrada Verdura, posto all'interno del condominio Guardia di Francia edificio A, piano 3 in piena proprietà della Società “omissis”.

L'immobile risulta essere adibito a lastrico solare, in pessimo stato di conservazione, posta al piano terzo, avente accesso dal vano scala condominiale. I confini delineati nell'elaborato planimetrico non sono riscontrabili sui luoghi. Detti limiti sono dettati dai confini degli appartamenti sottostanti

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

A - risulta essere un lastrico solare posto al terzo piano, 4° elevazioni fuori terra, avente accesso da scaletta amovibile da situare all'interno dell'ultimo pianerottolo del vano scala condominiale. La pavimentazione dei lastrici solari risulta essere composta da guaina ardesiata. Lo stato di conservazione degli stessi risulta pessimo in quanto sono evidenti interventi di manutenzione atti a limitare i danni agli appartamenti sottostanti derivati dalle continue infiltrazioni. Su detto lastrico insiste una servitù di passaggio a favore dei subalterni 52 (allegato 19).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Lastrici	95	100%	95
Totale :	95		95

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili (in quanto pertinenza) con stato conservativo scarso varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 40%, pertanto 630,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 5600 € e i 7600 € cadauno
Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 6600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A 1 x 6600 = 6600,00 €

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): 6600,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili (in quanto pertinenza) con stato conservativo scarso varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 40%, pertanto 630,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 5600 € e i 7600 € cadauno
Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 6600,00

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	Lastrico	95 mq	0	6600,00	6600,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6600,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 5610,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 5610,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A lastrico solare posto al piano 3 di mq 165, contrada Verdura Vill. Sant'Agata SNC Edificio B Piano 3 del complesso Guardia Francia (Allegato 20)

- **foglio di mappa n.62 particella 1558 subalterno 55** (catasto fabbricati), Categoria F/5, consistenza 165 mq, senza rendita catastale, intestato a “*omissis*”.
Derivato da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/05/2024 Pratica n. ME0115946 in atti dal 13/05/2024 protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICILE 2051186. 10/05/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (N. 115946. 1/2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali A:	165,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9775,00

Data della valutazione 04/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo gli immobili individuati alle lettere A risultavano liberi e sgombri da persone e cose.

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: *servitù di passaggio a favore dei sub 56 e 57.*

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

i. *Iscrizioni (allegato 7):*

- Iscrizione ipoteca volontaria del 09/07/2003 Reg. Gen. 19252, Reg. Part. 2378 a favore di Banca Intesa SPA
- Iscrizione Restrizione di beni del 20/05/2004 Reg. Gen. 19260, Reg. Part. 1790 a favore di Banca Intesa SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341 Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	-----



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

“*omissis*”. (CF “*omissis*”) Sede in “*omissis*” proprietà 1/1, giusto atto del 21/01/2003 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 67383 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1980.2/2003 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 35005 in atti dal 10/02/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

“*omissis*” (CF “*omissis*”) nato a “*omissis*” il “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 02/08/1993 Pubblico ufficiale NOT. G. BRUNI Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 63401 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 9999 registrato in data 10/08/1993 - DONAZIONE Voltura n. 10953.1/1993 - Pratica n. 3515 in atti dal 08/01/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta realizzato con C.E. n.183/2003 del 30/05/2003 e successivo DIA del 23/10/2003 prot. 2/5710 esitata favorevolmente il 27/11/2003 e fine lavori presentato in data 23/12/2003 (Allegato 8).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato realizzato ricade interamente in zona B4d,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** /-~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nessuna

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

L'immobile risulta: - Lastrici Solari conformi

Costi di regolarizzazione: nessuno

Tempi necessari per la regolarizzazione: 00 giorni lavorativi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** /-~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**BENI IN MESSINA VILL.SANT'AGATA CONTRADA VERDURA
LASTRICO SOLARE POSTA AL PIANO TERZO
DI CUI AI PUNTI A DA 1 A 8**

Immobile sito Messina, località Sant'Agata, contrada Verdura, posto all'interno del condominio Guardia di Francia edificio B, piano 3 in piena proprietà della Società “*omissis*”.

L'immobile risulta essere adibito a lastrico solare, in pessimo stato di conservazione, posta al piano terzo, avente accesso dal vano scala condominiale. I confini delineati nell'elaborato planimetrico non sono riscontrabili sui luoghi. Detti limiti sono dettati dai confini degli appartamenti sottostanti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A - risulta essere un lastrico solare posto al terzo piano, 4° elevazioni fuori terra, avente accesso da scaletta amovibile da situare all'interno dell'ultimo pianerottolo del vano scala condominiale. La pavimentazione dei lastrici solari risulta essere composta da guaina ardesiata. Lo stato di conservazione degli stessi risulta pessimo in quanto sono evidenti interventi di manutenzione atti a limitare i danni agli appartamenti sottostanti derivati dalle continue infiltrazioni. Su detto lastrico insiste una servitù di passaggio a favore dei subalterni 56 e 57 (allegato 21).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Lastrici	165	100%	165
Totale :	165		165

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili (in quanto pertinenza) con stato conservativo scarso varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 40%, pertanto 630,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 10 000 € e i 13 000 € cadauno

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 11500

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A $1 \times 11500 = 11500,00 \text{ €}$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): 11500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili (in quanto pertinenza) con stato conservativo scarso varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 40%, pertanto 630,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 10000 € e i 13000 € cadauno

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 11500

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	Lastrico	165 mq	0	11500,00	11500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 11500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 9775,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 9775,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A lastrico solare posto al piano 3 di mq 85, contrada Verdura Vill. Sant'Agata SNC Edificio B Piano 3 del complesso Guardai Francia (Allegato 22)

- **foglio di mappa n.62 particella 1558 subalterno 56** (catasto fabbricati), Categoria F/5, consistenza 85 mq, senza rendita catastale, intestato a “*omissis*”.
Derivato da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/05/2024 Pratica n. ME0115946 in atti dal 13/05/2024 protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICILE 2051186. 10/05/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (N. 115946. 1/2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali A:	85,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4930,00

Data della valutazione 04/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo gli immobili individuati alle lettere A risultavano liberi e sgombri da persone e cose.

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: *servitù di passaggio a favore dei sub 56 e 57.*

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

i. *Iscrizioni (allegato 7):*

- Iscrizione ipoteca volontaria del 09/07/2003 Reg. Gen. 19252, Reg. Part. 2378 a favore di Banca Intesa SPA
- Iscrizione Restrizione di beni del 20/05/2004 Reg. Gen. 19260, Reg. Part. 1790 a favore di Banca Intesa SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341 Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	-----



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

“omissis” (CF “omissis”) Sede in “omissis” proprietà 1/1, giusto atto del 21/01/2003 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 67383 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1980.2/2003 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 35005 in atti dal 10/02/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

“omissis” (CF “omissis”) nato a “omissis” il “omissis” proprietà 1/1 giusto atto del 02/08/1993 Pubblico ufficiale NOT. G. BRUNI Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 63401 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 9999 registrato in data 10/08/1993 - DONAZIONE Voltura n. 10953.1/1993 - Pratica n. 3515 in atti dal 08/01/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta realizzato con C.E. n.183/2003 del 30/05/2003 e successivo DIA del 23/10/2003 prot. 2/5710 esitata favorevolmente il 27/11/2003 e fine lavori presentato in data 23/12/2003 (Allegato 8).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato realizzato ricade interamente in zona B4d,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** /-~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nessuna

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

L'immobile risulta: - Lastrici Solari conformi

Costi di regolarizzazione: nessuno

Tempi necessari per la regolarizzazione: nessuno

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** /-~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**BENI IN MESSINA VILL.SANT'AGATA CONTRADA VERDURA
LASTRICO SOLARE POSTA AL PIANO TERZO
DI CUI AI PUNTI A DA 1 A 8**

Immobile sito Messina, località Sant'Agata, contrada Verdura, posto all'interno del condominio Guardia di Francia edificio B, piano 3 in piena proprietà della Società “omissis”.

L'immobile risulta essere adibito a lastrico solare, in pessimo stato di conservazione, posta al piano terzo, avente accesso dal vano scala condominiale. I confini delineati nell'elaborato planimetrico non sono riscontrabili sui luoghi. Detti limiti sono dettati dai confini degli appartamenti sottostanti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A - risulta essere un lastrico solare posto al terzo piano, 4° elevazioni fuori terra, avente accesso da scaletta amovibile da situare all'interno dell'ultimo pianerottolo del vano scala condominiale. La pavimentazione dei lastrici solari risulta essere composta da guaina ardesiata. Lo stato di conservazione degli stessi risulta pessimo in quanto sono evidenti interventi di manutenzione atti a limitare i danni agli appartamenti sottostanti derivati dalle continue infiltrazioni. Su detto lastrico insiste una servitù di passaggio a favore dei subalterni 57 (allegato 23).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Lastrici	85	100%	85
Totale :	85		85

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili (in quanto pertinenza) con stato conservativo scarso varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 40%, pertanto 630,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 4800 € e i 6800 € cadauno

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 5800

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A 1 x 5800 = 5800,00 €

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): 5800,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili (in quanto pertinenza) con stato conservativo scarso varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 40%, pertanto 630,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 4800 € e i 6800 € cadauno

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 5800

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	Lastrico	85 mq	0	5800,00	5800,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 5800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 4930,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ **4930,00**



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A lastrico solare posto al piano 3 di mq 123, contrada Verdura Vill. Sant'Agata SNC Edificio B Piano 3 del complesso Guardai Francia (Allegato 24)

- **foglio di mappa n.62 particella 1558 subalterno 57** (catasto fabbricati), Categoria F/5, consistenza 123 mq, senza rendita catastale, intestato a “*omissis*”.
Derivato da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/05/2024 Pratica n. ME0115946 in atti dal 13/05/2024 protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICILE 2051186. 10/05/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (N. 115946. 1/2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali A:	123,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7310,00

Data della valutazione 04/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo gli immobili individuati alle lettere A risultavano liberi e sgombri da persone e cose.

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:

i. *Iscrizioni(allegato 7):*

- Iscrizione ipoteca volontaria del 09/07/2003 Reg. Gen. 19252, Reg. Part. 2378 a favore di Banca Intesa SPA
- Iscrizione Restrizione di beni del 20/05/2004 Reg. Gen. 19260, Reg. Part. 1790 a favore di Banca Intesa SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341 Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	-----



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

“omissis” (CF 02030950832) Sede in MESSINA (ME) proprietà 1/1, giusto atto del 21/01/2003 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 67383 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1980.2/2003 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 35005 in atti dal 10/02/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

“omissis” (CF “omissis”) nato a “omissis” il “omissis” proprietà 1/1 giusto atto del 02/08/1993 Pubblico ufficiale NOT. G. BRUNI Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 63401 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 9999 registrato in data 10/08/1993 - DONAZIONE Voltura n. 10953.1/1993 - Pratica n. 3515 in atti dal 08/01/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta realizzato con C.E. n.183/2003 del 30/05/2003 e successivo DIA del 23/10/2003 prot. 2/5710 esitata favorevolmente il 27/11/2003 e presentazione fine lavori del 23/12/2003 (Allegato 8).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato realizzato ricade interamente in zona B4d,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** /-~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nessuna

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

L'immobile risulta: - Lastrici Solari conformi

Costi di regolarizzazione: nessuno

Tempi necessari per la regolarizzazione: 00 giorni lavorativi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** /-~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**BENI IN MESSINA VILL.SANT'AGATA CONTRADA VERDURA
LASTRICO SOLARE POSTA AL PIANO TERZO
DI CUI AI PUNTI A DA 1 A 8**

Immobile sito Messina, località Sant'Agata, contrada Verdura, posto all'interno del condominio Guardia di Francia edificio B, piano 3 in piena proprietà della Società “omissis”.

L'immobile risulta essere adibito a lastrico solare, in pessimo stato di conservazione, posta al piano terzo, avente accesso dal vano scala condominiale. I confini delineati nell'elaborato planimetrico non sono riscontrabili sui luoghi. Detti limiti sono dettati dai confini degli appartamenti sottostanti.



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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A - risulta essere un lastrico solare posto al terzo piano, 4° elevazioni fuori terra, avente accesso da scaletta amovibile da situare all'interno dell'ultimo pianerottolo del vano scala condominiale. La pavimentazione dei lastrici solari risulta essere composta da guaina ardesiata. Lo stato di conservazione degli stessi risulta pessimo in quanto sono evidenti interventi di manutenzione atti a limitare i danni agli appartamenti sottostanti derivati dalle continue infiltrazioni (allegato 25).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Lastrici	123	100%	123
Totale :	123		123

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili (in quanto pertinenza) con stato conservativo scarso varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 40%, pertanto 630,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 7 600 € e i 9 600 € cadauno

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8 600

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A 1 x 8600 = 8600,00 €

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): 8600,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per abitazioni civili (in quanto pertinenza) con stato conservativo scarso varia tra un min 1050 €/mq - max 1550 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 1050 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 40%, pertanto 630,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato risulta essere tra i 7 600 € e i 9 600 € cadauno

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8 600

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	Lastrico	123 mq	0	8600,00	8600,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 8600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 7310,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ **7310,00**



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Posto moto coperto di circa 4 mq sito in via Consolare Pompea SNC, complesso Villa Mollica
Identificazione catastale (allegato 26):

- **foglio di mappa n.89 particella 1074 subalterno 8** (catasto fabbricati), Categoria C/6, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 4,34 Euro, intestato a “omissis” derivante da Atto del 22/03/2004 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 11154 registrato in data – 14/04/2004 VENDITA CON RISERVA DI AREA, Voltura n.10094.1/2004 pratica n.ME0214095 in atti dal 14/12/2004

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: A	4,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6800,00

Data della valutazione 06/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

- l'immobile di cui al punto A alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero utilizzato per il parcheggio di uno scooter

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 (allegato 27):*
- Iscrizione ipoteca del 17/09/2009 Reg. Gen. 29613, Reg. Part. 5074 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021, Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
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
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	-----



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “omissis” (CF 02030950832) Sede in “omissis” Atto del 22/03/2004 Pubblico ufficiale PARSI GAETANO Sede “omissis” (ME) Repertorio n. 11154 registrato in data 14/04/2004 - VENDITA CON RISERVA DI AREE Voltura n. 10094.1/2004 - Pratica n. ME0214095 in atti dal 14/12/2004 e successiva VARIAZIONE del 17/12/2004 Pratica n. ME0218447 in atti dal 17/12/2004 DEMOLIZIONE TOTALE E FRAZIONAMENTO (n. 7665.1/2004) ed in fine (ALTRE) del 01/08/2006 Pratica n. ME0120424 in atti dal 01/08/2006 UNITA' AFFERENTE (n. 6136.1/2006)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Per le EX particelle Atto del 19/05/1977 Pubblico ufficiale FLERES N Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 68574 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 3465 registrato in data 08/06/1977 - Voltura n. 112983 in atti dal 07/11/1983
 - “omissis”,
 - “omissis”,
 - “omissis”

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Progetto presentato in data 09/04/2003 ed inizio lavori con silenzio assenso comunicati il 27/01/2004 prot. 2/0393 e successiva C.E. n. 200/2004 del 6/10/2004 per il completamento dei lavori. Si riscontra la presenza di un pratica presentata ai sensi dell'ex Art.9 L.47/85 inerente modifiche di spazi interni al piano seminterrato, detta pratica risulta priva di elaborati grafici (allegato 28).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta ~~conforme~~ / non conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nessuna

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta ~~conforme~~/non conforme. Nella tavola progettuale del progetto approvato nella seduta del 05/05/2004 la configurazione del piano Interrato risulta differente ed il posto moto assente, la successiva pratica presentata ai sensi dell'ex art.9 L.47/85 risultava sprovvista di elaborati grafici utili alla verifica della regolarità.

Costi di regolarizzazione dello stato dei luoghi: Cila in Sanatoria, costo Sanzione € 1000 oltre € 15 e 20 tariffa e diritti di segreteria oltre oneri da riconoscere al tecnico € 1000,00 circa

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



BENI IN MESSINA
VIA CONSOLARE POMPEA
DI CUI AL PUNTO A1

Posto moto coperto di circa 4 mq sito in via Consolare Pompea SNC, complesso Villa Mollica.

Identificazione catastale:

- **foglio di mappa n.89 particella 1074 subalterno 8** (catasto fabbricati), Categoria C/6, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 4,34 Euro, intestato a “*omissis*” derivante da Atto del 22/03/2004 Pubblico ufficiale PARISI GAETANO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 11154 registrato in data – 14/04/2004 VENDITA CON RISERVA DI AREA, Voltura n.10094.1/2004 pratica n.ME0214095 in atti dal 14/12/2004

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	4/10
cinema	buono	6/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	2/10
supermercato	buono	7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere adibito a posto moto coperto, e risulta situato al piano secondo sottoterra, all'interno del fabbricato a tre elevazioni fuori terra, avente accesso da spazi di manovra condominiale (allegato 29) .

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto moto coperto	4	100%	4

ACCESSORI

Assenti



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per AUTORIMESSA con stato conservativo normale varia tra un min 230,00 €/mq - max 340 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore non verrà decurtato, pertanto 300,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 000 € e i 9 000 €

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8 000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A (n.1 box moto) $1 \times 8\,000 = 8\,000 \text{ €}$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): $8\,000,00 \text{ €}$

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per AUTORIMESSA con stato conservativo normale varia tra un min 230,00 €/mq - max 340 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore non verrà decurtato, pertanto 300,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 000 € e i 9 000 €

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8 000

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 moto coperto	4 mq	0	8000,00	8000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): escluse sanzioni €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 8000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale
e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condomini
insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza
della vendita giudiziaria € 6800,00

Oneri notarili e provvigini mediatori a carico dell'acquirente: € 0,00
Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente: € 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato
di fatto e di diritto in cui si trova: € 6800,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Area libera (coltivata) di circa 390 mq sita in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 30):
- **foglio di mappa n.41 particella 2068** (catasto fabbricati), Categoria F/1, consistenza 390 mq, senza rendita catastale, intestato a “*omissis*”
 - Deriva da COSTITUZIONE del 16/10/2002 Pratica n. 266401 in atti dal 16/10/2002 COSTITUZIONE (n.
- DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	390,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5 525,00

Data della valutazione 04/10/2022

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, particella 2068, risultava parzialmente occupato e utilizzato come pollaio;

3. 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:

i. *Iscrizioni (allegato 31):*

- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen. 16928 Reg. Part. 13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso 14/07/2015 Reg. Gen. 16649, Reg. Part. 11989, sulle particelle 2057 2068 e 2059 a favore di Arena Pasquale

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- "omissis" (CF "omissis") Sede in "omissis" proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- "omissis" proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade in zona C2-PL/156 (allegato 94). Posta all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta parzialmente cementificata al fine di garantire accesso carrabile e pedonale alla particella limitrofa di proprietà di altra ditta, la porzione restante, delimitata da reti metalliche è adibita a pollaio e coltivata ad orto.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: bassa

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: bassa

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: bassa

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10



stadio
supermercato

pessimo 4/10
buono 7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano: ASSENTI 0/10
esposizione: ASSENTI 0/10
luminosità: ASSENTI 0/10
panoramicità: ASSENTI 0/10
impianti tecnici: ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale: ASSENTE 0/10
servizi: ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un fondo agricolo gravato da servitù di passaggio carrabile e pedonale, parzialmente cementificata. La restante porzione risulta essere adibita a terreno agricolo e pollaio (allegato 33).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Area Urbana	390	100%	390
Totale :	390		390

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 5 000 € e gli 8 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 6.500



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 6\,500 = 6\,500 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

6 500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 5 000 € e gli 8 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 6.500

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	AREA URBANA	390 mq	0	6500,00	6500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 6500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 5525,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 5525,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Cantina di circa 6 mq sita in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELLVEDERE, edificio B2, piano S1

Identificativo catastale (allegato 34):

- **foglio di mappa n.41 particella 2051 sub 19** (catasto fabbricati), Categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita catastale € 9,30, intestato a "omissis"
- Deriva da COSTITUZIONE del 16/10/2002 Pratica n. 267040 in atti dal 16/10/2002 COSTITUZIONE (n. 3211.1/2002)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5100,00
Data della valutazione	04/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- L'immobile risultava libero;

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:

i. Iscrizioni (allegato 31):

- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

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:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “omissis” (CF “omissis”) Sede in “omissis” proprietà 1/1 COSTITUZIONE del 16/10/2002 Pratica n. 266460 in atti dal 16/10/2002 COSTITUZIONE (n. 3198.1/2002) e Atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “omissis” proprietà 1/1 TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'aree sopra menzionate ricade interamente in zona c2d del PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **Nessuna**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **Nessuna**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nessuna

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

L'immobile risulta: conforme / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione:

Tempi necessari per la regolarizzazione:

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **Nessuna**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10



scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere adibito a cantina, risulta situata al piano interrato 1, all'interno di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, avente accesso da corridoio condominiale unito al vano scala. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione (allegato 35).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Deposito	6	100%	6
Totale :	6		6

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 270 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 10%, pertanto 243,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 5000 € e gli 7000 € a corpo



Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di 6000 € cad.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A 1 x 6 000 = 6 000,00 €

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): 6 000,00 €

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 270 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 10%, pertanto 243,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 5000 € e gli 7000 € a corpo

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di 6000 € cad.

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	cantina	6 mq	0	6000,00	6000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6 000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 5 100,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5 100,00**



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Posto auto scoperto di circa 14 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato36):

- **foglio di mappa n.41 particella 2060 sub 1** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 14 mq, rendita catastale € 15,18, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147316 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716312.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.147316.1/2024)

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 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:	€ 7 000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5 950,00

Data della valutazione 20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava parzialmente occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

i. *Iscrizioni (allegato 31):*

- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- "omissis" (CF "omissis") Sede in "omissis" proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- "omissis" proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **Nessuna**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **Nessuna**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **Nessuna**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 37).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	14	100%	14
Totale :	14	100%	14

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 6 000 € e gli 8 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 7.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO



Valore Superficie commerciale di A

1 x 7 000 = 7 000,00 €

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

7 000,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 5 000 € e gli 8 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 7.000

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 scoperto	14 mq	0	7000,00	7000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 7 000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 5 950,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 5 950,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Posto auto scoperto di circa 16 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 38):

- **foglio di mappa n.41 particella 2060 sub 2** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 16 mq, rendita catastale € 17,35, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147316 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716312.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.147316.1/2024)

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 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:	€ 8 000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6 8000,00

Data della valutazione 20/07/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava parzialmente occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

i. *Iscrizioni (allegato 31):*

- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 39).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	16	100%	16
Totale :	16	100%	16

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 000 € e gli 9 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8.000



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 8\,000 = 8\,000 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

8 000,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 000 € e gli 9 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8.000

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 scoperto	16 mq	0	8000,00	8000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 8 000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 6 800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 6 800,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Posto auto scoperto di circa 17 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 40):

- **foglio di mappa n.41 particella 2060 sub 3** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 17 mq, rendita catastale € 18,44, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147316 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716312.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.147316.1/2024)

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 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:	€ 8 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7 225,00
Data della valutazione	20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava parzialmente occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

i. *Iscrizioni (allegato 31):*

- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **Nessuna**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **Nessuna**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10



COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 41).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	17	100%	17
Totale :	17	100%	17

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 500 € e gli 9 500 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8.500

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 8\,500 = 8\,500 \text{ €}$$



RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

8 500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 500 € e gli 9 500 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8.500

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 scoperto	17 mq	0	8500,00	8500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 8 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 8 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 7 225,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Posto auto scoperto di circa 17 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 42):

- **foglio di mappa n.41 particella 2060 sub 4** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 17 mq, rendita catastale € 18,44, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147316 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716312.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.147316.1/2024)

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 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:	€ 8 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7 225,00
Data della valutazione	20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava parzialmente occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

i. *Iscrizioni (allegato 31):*

- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10



COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 43).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	17	100%	17
Totale :	17	100%	17

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 500 € e gli 9 500 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8.500

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 8\,500 = 8\,500 \text{ €}$$



RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

8 500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 500 € e gli 9 500 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8.500

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 scoperto	17 mq	0	8500,00	8500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 8 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 8 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 7 225,00



TRIBUNALE MESSINA

CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Posto auto scoperto di circa 15 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 44) :

- **foglio di mappa n.41 particella 2060 sub 5** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 15 mq, rendita catastale € 16,27, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147316 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716312.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.147316.1/2024)

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 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:	€ 7 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6 375,00
Data della valutazione	20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava parzialmente occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

i. *Iscrizioni (allegato 31):*

- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10



COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (Allegato 45).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	15	100%	15
Totale :	15	100%	15

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 6 500 € e gli 8 500 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 7.500



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 7\,500 = 7\,500 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

7 500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 6 500 € e gli 8 500 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 7.500

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 scoperto	15 mq	0	7500,00	7500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 7 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 7 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 6 375,00



TRIBUNALE MESSINA

CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Posto auto scoperto di circa 15 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 46):

- **foglio di mappa n.41 particella 2060 sub 6** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 15 mq, rendita catastale € 16,27, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147316 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716312.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.147316.1/2024)

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 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:	€ 7 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6 375,00
Data della valutazione	20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava parzialmente occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

i. *Iscrizioni (allegato 31):*

- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10



COLLEGAMENTO
autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 47).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	15	100%	15
Totale :	15	100%	15

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 6 500 € e gli 8 500 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 7.500

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \quad x \quad 7\,500 = 7\,500 \text{ €}$$



RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

7 500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 6 500 € e gli 8 500 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 7.500

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 scoperto	15 mq	0	7500,00	7500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 7 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 7 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 6 375,00



TRIBUNALE MESSINA

CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto moto scoperto di circa 7 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 48):
- **foglio di mappa n.41 particella 2060 sub 7** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 7 mq, rendita catastale € 7,59, intestato a “*omissis*”
 - Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147316 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716312.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.147316.1/2024)

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,00 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:	€ 3 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2 975,00
Data della valutazione	20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

- Alla data del sopralluogo l'immobile
- Al cespite A, risultava parzialmente occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

- i. *Iscrizioni (allegato 31):*
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10



COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 49).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	7	100%	7
Totale :	7	100%	7

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 3 000 € e gli 4 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 3.500

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 3\,500 = 3\,500 \text{ €}$$



RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

3 500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 3 000 € e gli 4 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 3.500

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 scoperto	7 mq	0	3500,00	3500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 3 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 3 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 2 975,00



TRIBUNALE MESSINA

CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto moto scoperto di circa 6 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 50):
- **foglio di mappa n.41 particella 2060 sub 8** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 6 mq, rendita catastale € 6,51, intestato a “*omissis*”
 - Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147316 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716312.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.147316.1/2024)

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6,00 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:	€ 3 000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2 550,00
Data della valutazione	20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

- Alla data del sopralluogo l'immobile
- Al cespite A, risultava parzialmente occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

- i. *Iscrizioni (allegato 31):*
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- "omissis" proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- "omissis" proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10



COLLEGAMENTO
autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato51).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	6	100%	6
Totale :	6	100%	6

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 2 500 € e gli 3 500 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 3.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 3\,000 = 3\,000 \text{ €}$$



RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

3 000,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 2 500 € e gli 3 500 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 3.000

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 scoperto	6 mq	0	3000,00	3000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 3 000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 3 000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 2 550,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto moto scoperto di circa 6 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 52):
- **foglio di mappa n.41 particella 2060 sub 9** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 6 mq, rendita catastale € 6,51, intestato a “*omissis*”
 - Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147316 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716312.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.147316.1/2024)

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3 000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2 550,00
Data della valutazione	20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

- Alla data del sopralluogo l'immobile
- Al cespite A, risultava parzialmente occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

- i. *Iscrizioni (allegato 31):*
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* servitù su impianto condominiale sottotraccia (condotta idrica/vasca)

4. 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



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: bassa

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: Nessuna

L'immobile risulta: conforme / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: Nessuna

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10



COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 53).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	6	100%	6
Totale :	6	100%	6

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 2 500 € e gli 3 500 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 3.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 3\,000 = 3\,000 \text{ €}$$



RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

3 000,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 2 500 € e gli 3 500 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 3.000

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 scoperto	6 mq	0	3000,00	3000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 3 000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 3 000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 2 550,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Posto moto scoperto di circa 4 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 54):

- **foglio di mappa n.41 particella 2060 sub 10** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 4 mq, rendita catastale € 4,34, intestato a “*omissis*”
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147316 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716312.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.147316.1/2024)

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2 000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1 700,00
Data della valutazione	20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava parzialmente occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

i. *Iscrizioni (allegato 31):*

- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* servitù su impianto condominiale sottotraccia (condotta idrica/vasca)

4. 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



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- "omissis" proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- "omissis" proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10



COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio scoperto per moto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti moto e confine con terze parti (allegato 55).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	4	100%	4
Totale :	4	100%	4

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 1 800 € e gli 2 200 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 2.000



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 2\,000 = 2\,000 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

2 000,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 1 800 € e gli 2 200 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 2.000

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 scoperto	4 mq	0	2000,00	2000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 2 000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 1 700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 1 700,00



TRIBUNALE MESSINA

CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Posto moto scoperto di circa 4 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 56):

- **foglio di mappa n.41 particella 2060 sub 11** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 4 mq, rendita catastale € 4,34, intestato a “*omissis*”
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147316 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716312.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.147316.1/2024)

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4,00 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:	€ 2 000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1 700,00
Data della valutazione	20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava parzialmente occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

i. *Iscrizioni (allegato 31):*

- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* servitù su impianto condominiale sottotraccia (condotta idrica/vasca)

4. 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



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10



COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio scoperto per moto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti moto e confine con terze parti (allegato 57).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	4	100%	4
Totale :	4	100%	4

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 1 800 € e gli 2 200 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 2.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \quad x \quad 2\,000 = 2\,000 \text{ €}$$



RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

2 000,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 1 800 € e gli 2 200 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 2.000

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 scoperto	4 mq	0	2000,00	2000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 2 000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 2 000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 1700,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto auto scoperto di circa 21 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 58):
- **foglio di mappa n.41 particella 2067 sub 1** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 21 mq, rendita catastale € 22,78, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147317 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716306.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 147317.1/2024).

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8 925,00

Data della valutazione 20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

- i. *Iscrizioni (allegato 31):*
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 59).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	21	100%	21
Totale :	21	100%	21

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 10 000 € e gli 11 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 10 500.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO



Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 10\,500 = 10\,500 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

10 500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 10 000 € e gli 11 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 10.500

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 scoperto	21 mq	0	10 500,00	10 500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 10 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 8 925,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 8 925,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto auto scoperto di circa 20 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 60):
- **foglio di mappa n.41 particella 2067 sub 2** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 20 mq, rendita catastale € 21,69, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147317 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716306.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 147317.1/2024).

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10 000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8 500,00

Data della valutazione 20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

- i. *Iscrizioni (allegato 31):*
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 61).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	20	100%	20
Totale :	20	100%	20

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 10 000 € e gli 11 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 10 000.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \quad x \quad 10\,000 = 10\,000 \text{ €}$$



RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

10 000,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 10 000 € e gli 11 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 10.000

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 scoperto	20 mq	0	10 000,00	10 000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 10 000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 8 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 8 500,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 27

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto auto scoperto di circa 19 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 62):
- **foglio di mappa n.41 particella 2067 sub 3** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 19 mq, rendita catastale € 20,61, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147317 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716306.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 147317.1/2024).

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8 075,00

Data della valutazione 20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

- i. *Iscrizioni (allegato 31):*
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 63).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	19	100%	19
Totale :	19	100%	19

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 9 000 000 € e gli 10 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 9 500.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO



Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 9\,500 = 9\,500 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

9 500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 9 000 € e gli 10 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 9.500

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 scoperto	19 mq	0	9 500,00	9 500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 9 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 8 075,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 8 075,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 28

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Posto auto scoperto di circa 19 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 64):

- **foglio di mappa n.41 particella 2067 sub 4** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 19 mq, rendita catastale € 20,61, intestato a "omissis"

Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147317 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716306.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 147317.1/2024).

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8 075,00

Data della valutazione 20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

i. *Iscrizioni (allegato 31):*

- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 65).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	19	100%	19
Totale :	19	100%	19

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 9 000 000 € e gli 10 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 9 500.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO



Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 9\,500 = 9\,500 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

9 500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 9 000 € e gli 10 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 9.500

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 scoperto	19 mq	0	9 500,00	9 500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 9 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 8 075,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 8 075,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 29

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto auto scoperto di circa 19 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 66):
- **foglio di mappa n.41 particella 2067 sub 5** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 19 mq, rendita catastale € 20,61, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147317 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.2716306.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 147317.1/2024).

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8 075,00

Data della valutazione 20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

- i. *Iscrizioni (allegato 31):*
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	-----



5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “omissis” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “omissis” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10
supermercato	buono	7/10



COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 67).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	19	100%	19
Totale :	19	100%	19

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 9 000 000 € e gli 10 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 9 500.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \quad x \quad 9\,500 = 9\,500 \text{ €}$$



RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

9 500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 9 000 € e gli 10 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 9.500

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 scoperto	19 mq	0	9 500,00	9 500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 9 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 8 075,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 8 075,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 30

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto auto scoperto di circa 18 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 68):
- **foglio di mappa n.41 particella 2067 sub 6** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 18 mq, rendita catastale € 19,52, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147317 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716306.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 147317.1/2024).

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9 000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7 650,00

Data della valutazione 20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

- i. *Iscrizioni (allegato 31):*
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 69).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	18	100%	18
Totale :	18	100%	18

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 8 000 000 € e gli 10 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 9 000.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO



Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 9\,000 = 9\,000 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

9 000,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 8 000 € e gli 10 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 9.000

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 scoperto	18 mq	0	9 000,00	9 000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 9 000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 7 650,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 7 650,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 31

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto auto scoperto di circa 18 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 70):
- **foglio di mappa n.41 particella 2067 sub 7** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 18 mq, rendita catastale € 19,52, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147317 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716306.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 147317.1/2024).

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9 000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7 650,00

Data della valutazione 20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

- i. *Iscrizioni (allegato 31):*
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 71).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	18	100%	18
Totale :	18	100%	18

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 8 000 000 € e gli 10 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 9 000.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO



Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 9\,000 = 9\,000 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

9 000,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 8 000 € e gli 10 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 9.000

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 scoperto	18 mq	0	9 000,00	9 000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 9 000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 7 650,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 7 650,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 32

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto auto scoperto di circa 17 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 72):
- **foglio di mappa n.41 particella 2067 sub 8** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 17 mq, rendita catastale € 18,44, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147317 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716306.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 147317.1/2024).

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8 500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7 225,00

Data della valutazione 20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

- i. *Iscrizioni (allegato 31):*
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 73).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	17	100%	17
Totale :	17	100%	17

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 8 000 000 € e gli 9 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8 500.000



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 8\,500 = 8\,500 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

8 500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 8 000 € e gli 9 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8.500

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 scoperto	17 mq	0	8 500,00	8 500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 8 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 7 225,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 7 225,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 33

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto auto scoperto di circa 17 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 74):
- **foglio di mappa n.41 particella 2067 sub 9** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 17 mq, rendita catastale € 18,44, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147317 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716306.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 147317.1/2024).

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7 225,00

Data della valutazione 20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

- i. *Iscrizioni (allegato31):*
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 75).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	17	100%	17
Totale :	17	100%	17

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 8 000 000 € e gli 9 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8 500.000



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 8\,500 = 8\,500 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

8 500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 8 000 € e gli 9 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8.500

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 scoperto	17 mq	0	8 500,00	8 500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 8 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 7 225,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 7 225,00



TRIBUNALE MESSINA

CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021

LOTTO 34

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Posto auto scoperto di circa 16 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 76):

- **foglio di mappa n.41 particella 2067 sub 10** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 16 mq, rendita catastale € 17,35, intestato a "omissis"

Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147317 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716306.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 147317.1/2024).

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 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:	€. 8 000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6 800,00

Data della valutazione 20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

i. Iscrizioni (allegato 31):

- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

4. 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:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 77).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	16	100%	16
Totale :	16	100%	16

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 000 000 € e gli 9 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8 000.000



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 8\,000 = 8\,000 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

8 000,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 000 € e gli 9 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8.000

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 scoperto	16 mq	0	8 000,00	8 000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 8 000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 6 800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 6 800,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 35

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto auto scoperto di circa 16 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 78):
- **foglio di mappa n.41 particella 2067 sub 11** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 16 mq, rendita catastale € 17,35, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147317 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716306.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 147317.1/2024).

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8 000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6 800,00

Data della valutazione 20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

- i. *Iscrizioni (allegato 31):*
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 79).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	16	100%	16
Totale :	16	100%	16

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 000 000 € e gli 9 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8 000.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO



Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 8\,000 = 8\,000 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

8 000,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 000 € e gli 9 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 8.000

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 scoperto	16 mq	0	8 000,00	8 000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 8 000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 6 800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 6 800,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 36

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto auto scoperto di circa 15 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 80):
- **foglio di mappa n.41 particella 2067 sub 12** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 15 mq, rendita catastale € 16,27, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147317 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716306.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 147317.1/2024).

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6 375,00

Data della valutazione 20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

- i. *Iscrizioni (allegato 31):*
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 81).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	15	100%	15
Totale :	15	100%	15

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 000 000 € e gli 8 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 7 500.000



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 7\,500 = 7\,500 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

7 500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 000 € e gli 8 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 7.500

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 scoperto	15 mq	0	7 500,00	7 500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 7 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 6 375,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 6 375,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 37

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto auto scoperto di circa 15 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 82):
- **foglio di mappa n.41 particella 2067 sub 13** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 15 mq, rendita catastale € 16,27, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147317 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716306.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 147317.1/2024).

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6 375,00

Data della valutazione 20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

- i. *Iscrizioni (allegato 31):*
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato 32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 83).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	15	100%	15
Totale :	15	100%	15

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 000 000 € e gli 8 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 7 500.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO



Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 7\,500 = 7\,500 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

7 500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 000 € e gli 8 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 7.500

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 scoperto	15 mq	0	7 500,00	7 500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 7 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 6 375,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 6 375,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 38

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto auto scoperto di circa 15 mq sito in Contrada Sant'Antonio villaggio Sperone, complesso BELVEDERE
Identificazione catastale (allegato 84) :
- **foglio di mappa n.41 particella 2067 sub 14** (catasto fabbricati), Categoria C6, consistenza 15 mq, rendita catastale € 16,27, intestato a "omissis"
- Deriva da Variazione del 19/06/2024 Pratica n. ME0147317 in atti dal 19/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2716306.19/06/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 147317.1/2024).

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6 375,00

Data della valutazione 20/06/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

- Al cespite A, risultava occupato da veicoli condominiali;

3. 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:

- i. *Iscrizioni (allegato 31):*
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
 - Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
- Dichiarazione di Fallimento del 16/03/2021 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4. 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:
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- “*omissis*” proprietà 1/1 giusto atto del 20/09/2001 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 66821 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 20041.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 293777 in atti dal 15/10/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- “*omissis*” proprietaria 1/1 giusto TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/02/2001 Pubblico ufficiale G. MONFORTE Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 85475 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione Volume 2271 n. 1 registrato in data 14/08/2001 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 240285.1/2001 - Pratica n. 175950 in atti dal 05/07/2002

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE (allegato32):

- C.E. 133/2001 per opere di urbanizzazione primaria
- C.E. 153/2001 del 04/07/20001 e successive varianti per la realizzazione di fabbricati e villette singole

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade all'interno del lotto oggetto di lottizzazione e quindi oggi priva di capacità edificatoria, attualmente la suddetta area risulta totalmente asfaltata e viene utilizzata come parcheggio dai condomini.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta: **conforme** / ~~non conforme~~.

Costi di regolarizzazione: assenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: assenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA**

L'immobile risulta **conforme** / ~~non conforme~~.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	1/10
cinema	buono	7/10
farmacie	buono	7/10
negozi al dettaglio	buono	7/10
scuola elementare	buono	7/10
scuola per l'infanzia	buono	7/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	4/10



supermercato

buono

7/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km

Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

ASSENTI 0/10

esposizione:

ASSENTI 0/10

luminosità:

ASSENTI 0/10

panoramicità:

ASSENTI 0/10

impianti tecnici:

ASSENTI 0/10

stato di manutenzione generale:

ASSENTE 0/10

servizi:

ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile individuato alla lettera:

- A risulta essere un una parcheggio per auto, posto nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, avente forma rettangolare confinante con strada condominiale, altri posti auto e confine con terze parti (allegato 85.

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non necessitano di redazione ape in quanto trattasi di categorie non soggette.

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto scoperto	15	100%	15
Totale :	15	100%	15

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 240,00 €/mq - max 350 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 300 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 240,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 000 000 € e gli 8 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 7 500.000



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale di A

$$1 \times 7\,500 = 7\,500 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):

7 500,00 €

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per i posti auto scoperti con stato conservativo normale varia tra un min 250,00 €/mq - max 360 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 250 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 20%, pertanto 288,00 €/mq. Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 7 000 € e gli 8 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 7.500

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 scoperto	15 mq	0	7 500,00	7 500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 000,00

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

€. 7 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 6 375,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 6 375,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 39

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Area libera di circa 105 mq sita in Contrada Fortino complesso I CANNONI

Identificazione catastale (allegato 86):

- **foglio di mappa n.61 particella 820 subalterno 4** (catasto fabbricati), Categoria F/1, consistenza 104 mq, senza rendita catastale, intestato a “omissis” derivato da UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA del 02/07/2004 Pratica n. ME0121802 in atti dal 02/07/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 4084.1/2004)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	104,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1 275,00

Data della valutazione

06/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile adibito ad autorimessa risulta utilizzato per il parcheggio da diversi condomini del medesimo complesso, mentre sull'area libera individuata al sub 4 risultano insistere due serbatoi ad uso condominiale

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:

i. *Iscrizioni (allegato 87):*

- Iscrizione ipoteca volontaria del 04/09/2003 Reg. Gen. 24617, Reg. Part. 3069 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA
- Annotazione a Iscrizione erogazione al saldo del 13/05/2004 Reg. Gen. 18380, Reg. Part. 1692 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 21/06/2022 Reg. Gen. 16928 Reg. Part. 13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- nella C.E. 168/2004 del 14/07/2004 viene richiesto che vengano rispettate alcune condizioni tra cui che “il locale parcheggio seminterrato sia legato pertinenzialmente alle U.I. in costruzione.



- Uso esclusivo di un posto auto pertinenziale ad un condomino;

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
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	-----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

“omissis” giusto atto del 27/05/2003 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 67514 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12357.1/2003 Reparto PI di MESSINA in atti dal 02/06/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

“omissis” giusto atto del 01/06/1998 Pubblico ufficiale CONTARTESE PASQUAL Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 153445 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8698.1/1998 in atti dal 05/12/1998

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE: C.E. 168/2004 del 14/07/2004 (allegato 88).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato realizzato ricade interamente in zona B4d (allegato 95), ed una piccola porzione risulta ricadere in Zona SPC-P (servizi Pubblici) della variante generale del PRG di Messina.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **MEDIA**

L'immobile risulta ~~conforme~~ / non conforme.

L'immobile risulta avere una dimensiona maggiore, ed una sagoma differente da quella dichiarata in progetto. Si fa presente che detto immobile è stato oggetto di sopralluogo da parte della Polizia Municipale Rep. Polizia Ambientale giusta relazione del 21/05/2002.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nessuno

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

L'immobile risulta: - Area urbana conforme allo stato dei luoghi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **ALTA**

L'immobile risulta ~~conforme~~ / non conforme.

L'immobile non corrisponde alla sagoma di progetto essendo l'area più ampia ed avendo una sagoma differente.

Al momento le opere abusive connesse, secondo l'attuale normativa, non risultano sanabili.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	4/10
cinema	buono	6/10
farmacie	buono	6/10
negozi al dettaglio	buono	6/10
scuola elementare	buono	6/10
scuola per l'infanzia	buono	6/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	1/10
supermercato	buono	6/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Area urbana, priva di cubatura, identificata al sub 4 di cui sopra, avente superficie catastale di 104 mq, non risulta direttamente accessibile dal piano stradale e dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la presenza di due serbatoi, di probabile uso condominiale, poggiati a terra (allegato 89).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Non necessita di redazione ape in quanto trattasi di autorimessa collettiva

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Area Esterne	104	100%	104
Totale :	104	100%	104

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI non si riscontrano dati in merito ne per aree scoperte ne per terreni agricoli in quanto l'ultima valutazione, per la provincia di Messina, risale al 2007, con un avalore medio di 1800 € per 10 000 mq; Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 1 000 € e i 2 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 1.500

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie Area Urbana $1 \times 1\,500,00 = 1\,500,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): € 1 500,00

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI non si riscontrano dati in merito ne per aree scoperte ne per terreni agricoli in quanto l'ultima valutazione, per la provincia di Messina, risale al 2007, con un avalore medio di 1800 € per 10 000 mq; Detto criterio non si ritiene completamente attendibile in quanto non tiene conto di alcune caratteristiche intrinseche dell'area. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 1 000 € e i 2 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 1.500

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	Area Urbana	104 mq	0	1500,00	1500,00

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: €. 1 500,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 1 275,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

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

€ 1 275,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 40

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Posto Auto coperto di circa 13 mq sito in Strada panoramica dello stretto n.2070, complesso I CANNONI
Identificazione catastale (allegato 90):
- **foglio di mappa n.61 particella 820 subalterno 39** (catasto fabbricati), Categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, totali 15, rendita 14,10 Euro, intestato a “*omissis*”
Derivato FRAZIONAMENTO del 08/07/2024 Pratica n. ME0156882 in atti dal 08/07/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3017295.08/07/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 156882.1/2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9 000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7 650,00

Data della valutazione 20/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile adibito a posto auto coperto risultava occupato da un veicolo appartenente ad un condominio, avente diritto d'uso esclusivo.

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: *diritto d'uso esclusivo a favore di un condomino.*

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

i. Iscrizioni (allegato 87):

- Iscrizione ipoteca volontaria del 04/09/2003 Reg. Gen. 24617, Reg. Part. 3069 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA
- Annotazione a Iscrizione erogazione al saldo del 13/05/2004 Reg. Gen. 18380, Reg. Part. 1692 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 21/06/2022 Reg. Gen.16928 Reg. Part.13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- Uso esclusivo di un posto auto pertinenziale ad un condomino;



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
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	-----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

“omissis” giusto atto del 27/05/2003 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 67514 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12357.1/2003 Reparto PI di MESSINA in atti dal 02/06/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

“omissis” giusto atto del 01/06/1998 Pubblico ufficiale CONTARTESE PASQUAL Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 153445 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8698.1/1998 in atti dal 05/12/1998

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE: C.E. 168/2004 del 14/07/2004 (allegato 88).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato realizzato ricade interamente in zona B4d, ed una piccola porzione risulta ricadere in Zona SPC-P (servizi Pubblici) della variante generale del PRG di Messina.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **ALTA**

L'immobile risulta ~~conforme~~ / non conforme.

L'immobile non risulta interrato da 3 lati come previsto nelle tavole progettuali e come richiesto nella C.E. rilasciata dal comune. Si fa presente che detto immobile è stato oggetto di sopralluogo da parte della Polizia Municipale Rep. Polizia Ambientale giusta relazione del 21/05/2002.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nessuno

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

L'immobile risulta: - **posto auto coperto conforme.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **ALTA**

L'immobile risulta ~~conforme~~ / non conforme.

L'immobile risulta non rispettare i criteri di interramenti previsti dall'articolo 3 comma E del regolamento edilizio. Considerato lo stato dei luoghi, con i due fronti scoperti su un notevole dislivello. Attualmente l'immobile risulta non sanabile.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

SERVIZI

centro commerciale	scarso	4/10
cinema	buono	6/10
farmacie	buono	6/10
negozi al dettaglio	buono	6/10
scuola elementare	buono	6/10
scuola per l'infanzia	buono	6/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	1/10
supermercato	buono	6/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Posto auto coperto, avente accesso carrabile da autorimessa collettiva al quale vi si accede da area condominiale. Detto immobile è in discreto stato di conservazione (Allegato 91). Su detto immobile insiste l'uso esclusivo a fare di un condominio.

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Non necessita di redazione ape in quanto trattasi di autorimessa collettiva

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Posto auto coperto	15	100 %	15
Totale	15	100%	15

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite



indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per autorimesse con stato conservativo normale varia tra un min 230,00 €/mq - max 340,00 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 340 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 10%, pertanto 306,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 9 000 € e gli 11 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 9 000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale $1 \times 9\,000,00 = €\,9.000,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): € 9 000,00

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per autorimesse con stato conservativo normale varia tra un min 230,00 €/mq - max 340,00 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 340 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 10%, pertanto 306,00 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 9 000 € e gli 11 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 9 000,00

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 coperto	15 mq	0	9 000,00	9 000,00

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: € 9 000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 7650,50



Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7650,00



TRIBUNALE MESSINA
CONSULENZA ESTIMATIVA RGF 10/2021
LOTTO 41

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Autorimessa coperta di circa 129 mq sito in Contrada frontino, complesso I CANNONI
Identificazione catastale (allegato 92):

- **foglio di mappa n.61 particella 820 subalterno 40** (catasto fabbricati), Categoria C/6, classe 4, consistenza 129 mq, totali 146, rendita 154,01Euro, intestato a “*omissis*”
Derivato UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA del 02/07/2004 Pratica n. ME0121802 in atti dal 02/07/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 4084.1/2004)

10. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70 000,0
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59 500,00

Data della valutazione

10/07/2024

11. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile adibito ad autorimessa risulta utilizzato per il parcheggio da diversi condomini del medesimo complesso, mentre sull'area libera individuata al sub 4 risultano insistere due serbatoi ad uso condominiale

12. 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:

i. *Iscrizioni (allegato 87):*

- Iscrizione ipoteca volontaria del 04/09/2003 Reg. Gen. 24617, Reg. Part. 3069 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA
- Annotazione a Iscrizione erogazione al saldo del 13/05/2004 Reg. Gen. 18380, Reg. Part. 1692 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 18/02/2011 Reg. Gen. 5482, Reg. Part. 813 a favore di Serit Sicilia SPA
- Iscrizione ipoteca legale del 24/10/2014 Reg. Gen. 25341, Reg. Part. 2333 a favore di Riscossione Sicilia SPA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Dichiarazione di Fallimento del 21/06/2022 Reg. Gen. 16928 Reg. Part. 13528, pubblico ufficiale Tribunale di Messina

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- nella C.E. 168/2004 del 14/07/2004 viene richiesto che vengano rispettate alcune condizioni tra cui che “il locale parcheggio seminterrato sia legato pertinenzialmente alle U.I. in costruzione.
- diritto di passaggio a favore del sub 39.



13. 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
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	-----

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

“omissis” giusto atto del 27/05/2003 Pubblico ufficiale ZUMBO MARIA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 67514 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12357.1/2003 Reparto PI di MESSINA in atti dal 02/06/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

“omissis” giusto atto del 01/06/1998 Pubblico ufficiale CONTARTESE PASQUAL Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 153445 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8698.1/1998 in atti dal 05/12/1998

15. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE: C.E. 168/2004 del 14/07/2004 (allegato 88).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato realizzato ricade interamente in zona B4d, ed una piccola porzione risulta ricadere in Zona SP. C/P (servizi Pubblici) della variante generale del PRG di Messina.

16. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **ALTA**

L'immobile risulta ~~conforme~~ / non conforme.

L'immobile non risulta interrato da 3 lati come previsto nelle tavole progettuali e come richiesto nella C.E. rilasciata dal comune. Si fa presente che detto immobile è stato oggetto di sopralluogo da parte della Polizia Municipale Rep. Polizia Ambientale giusta relazione del 21/05/2002.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nessuno

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

L'immobile risulta: - **Autorimessa collettiva conforme.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **ALTA**

L'immobile risulta ~~conforme~~ / non conforme.

L'immobile risulta non rispettare i criteri di interramenti previsti dall'articolo 3 comma E del regolamento edilizio.

Attualmente l'immobile risulta non sanabile.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

centro commerciale	scarso	4/10
cinema	buono	6/10
farmacie	buono	6/10
negozi al dettaglio	buono	6/10
scuola elementare	buono	6/10
scuola per l'infanzia	buono	6/10
scuola media inferiore	buono	6/10
stadio	pessimo	1/10
supermercato	buono	6/10

COLLEGAMENTO

autostrada distante 10 km Nella media

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	ASSENTI 0/10
esposizione:	ASSENTI 0/10
luminosità:	ASSENTI 0/10
panoramicità:	ASSENTI 0/10
impianti tecnici:	ASSENTI 0/10
stato di manutenzione generale:	ASSENTE 0/10
servizi:	ASSENTI 0/10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Immobile adibito ad autorimessa collettiva, posto al piano terra e con una parete avente funzione di terrapieno, il cui tetto non oggetto di vendita è stato adibito a parcheggi condominiali, essendo il fabbricato sottomesso alla strada di accesso condominiale. Tre pareti perimetri del fabbricato risultano fuori terra ed in contrasto con l'art.3 lettera E delle norme di attuazione. Detto fabbricato ha superficie lorda pari a circa 157 mq, avente unico accesso carrabile da area di manovra condominiale. L'autorimessa è gravata dal diritto di passaggio carrabile per il subalterno 39. Detto immobile è in discreto stato di conservazione (allegato 93).

DETTAGLI IMPIANTI

Assenti

CLASSE ENERGETICA

Non necessita di redazione ape in quanto trattasi di autorimessa collettiva

CRITERIO DI CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE DRP 23 MARZO 1998 N.138

DESCRIZIONE	COSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Corpo di fabbrica	146	100 %	146
Totale :	146	100%	146

ACCESSORI

Assenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite



indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

PER IL VALORE DI A

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per autorimesse con stato conservativo normale varia tra un min 330 €/mq - max 460 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 395 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 10%, pertanto 355,50 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 65 000 € e gli 75 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 70 000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore Superficie commerciale	1	x	70 000,	=	€ 70 000,00
Valore superficie corte	0	x	0		

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):	€ 70 000,00
--	-------------

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato (agenzie immobiliari) e per affinare il risultato il valore ritenuto congruo, da siti web specializzati (Immobiliare.it).

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI che per autorimesse con stato conservativo normale varia tra un min 330 €/mq - max 460 €/mq, si ritiene di dover utilizzare il valore di 395 €/mq; considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all'immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, il valore verrà decurtato del 10%, pertanto 355,50 €/mq. Mentre dalle indagini tramite siti specializzati e agenzie immobiliari il valore di mercato complessivo risulta essere tra i 65 000 € e gli 75 000 € a corpo.

Pertanto si utilizzerà il prezzo medio di Mercato di € 70 000,00

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	corpo di fabbrica	146 mq	0	70 000,00	70 000,00

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:	€.	70 000,00
---	----	------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 59 500,00



Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di Cancellazione delle trascrizioni ed iscrizione a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59 500,00