

## TRIBUNALE DI MESSINA

### REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

[REDACTED]  
contro:  
[REDACTED]

R.G.E. 182/2014

Giudice: Maria Carmela D'Angelo

### ELABORATO PERITALE

del 24/04/2015

Tecnico incaricato: Ingegnere Valentino Catanese  
iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di Messina al N. 3127  
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina  
CF: CTNNT75C20F158H  
con studio in Messina (ME) Nicola Fabrizi, 13  
telefono: 3383390710  
email: valentinocatanese@ordineingegnerimessina.it  
email (pec): valentino.catanese@ordineingegnerimessina.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astolegal.net Spa

PROCEDURA N.R.G.E. 182/2014 Messina  
**LOTTO 1**  
BENI IN MESSINA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Messina Via Gaetano Oliva 3:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (C[REDACTED]) di negozio, della superficie commerciale di **47,00 Mq**.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Messina (Messina) in Via Gaetano Oliva n.3.

L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato che dalle verifiche catastali risulta risalente agli anni '60, realizzato in zona popolare. La superficie netta dell'appartamento è di circa 47 mq. Identificato al catasto fabbricati Foglio 119, Part. 396, Sub 2, Cat. C/I, Cons. 47mq, Rendita 666,49

Le condizioni dell'immobile sono mediocri, gli impianti necessitano di una revisione al fine di adeguarli alle normative vigenti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85 mt.  
Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 396 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/I, classe 7, consistenza 29 mq, rendita 666,49 Euro, intestato a [REDACTED]
- L'immobile non risulta da planimetria catastale pari a 29 mq, come scritto in visura, ma di circa 47 mq.

Immobile costruito nel 60.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 47,00</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 88.148,75</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.926,44</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€. 79.426,44</b>
- Data della valutazione:	<b>24/04/2015</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

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

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

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

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1. Iscrizioni:**

- ipoteca volontaria, iscritta il 01/10/2008 a Messina ai nn. 35945/6028, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 50.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, trascritta il 19/06/2014 a Messina ai nn. 13575/10380, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da atto del 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

Ulteriori avvertenze:

Le eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita sono contenute nella percentuale di riduzione del 15% successivamente inserito nella voce "Valore di vendita giudiziaria"

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1. Attuale proprietario:**

- [REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/2008), con atto stipulato il 25/09/2008 a firma di Notaio Saporita Paolo ai nn. 28394/13084 di repertorio, trascritto il 01/10/2008 a Messina ai nn. 35944/24344, in forza di atto di compravendita

**6.2. Precedenti proprietari: Nessuno**

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene in base alle ricerche effettuate risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967. Pertanto ricadendo fuori dal piano Borzì (vigente all'epoca) risulta urbanisticamente regolare.

E' stata riscontrata difformità tra le planimetrie catastali e lo stato effettivo dei luoghi. Per la difformità catastale è stata presentata presso l'ufficio del Catasto di Messina una nuova planimetria mediante procedura Docfa. La stessa difformità può essere sanata dal punto di vista urbanistico mediante concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47).

**7.1. Pratiche edilizie:**

- Certificato di abitabilità N. documento allegato, intestata a [REDACTED], presentata il 15/07/1964, agibilità del 21/07/1964.  
Abitabilità solo nelle ore diurne

**7.2. Situazione urbanistica: Nessuna informazione.**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

**8.1. Conformità edilizia:**

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Eliminazione del muro di separazione tra due dei locali dell'immobile.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**  
Costi di regolarizzazione:

- Disbrigo autorizzazioni e concessioni in sanatoria: 2.000,00 Euro

Criticità: **bassa**

*8.2. Conformità catastale:*

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura di porta-finestra/finestra  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino della porta-finestra/finestra  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e ripristino di porta-finestra/finestra: 1.000,00 Euro

Criticità: **nessuna**

*8.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

*8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

*8.5. Altre conformità:*

- Conformità tecnica impiantistica:  
(normativa di riferimento: D.M 37/08 e Norma CEI 64/8)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento impainto elettrico  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento impianto elettrico: 1.500,00 Euro

Criticità: **nessuna**

BENI IN MESSINA VIA GAETANO OLIVA 3  
**NEGOZIO**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] di **negozi**, della superficie commerciale di **47,00 Mq.**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Messina (Messina) in Via Gaetano Oliva n.3.

L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato che dalle verifiche catastali risulta risalente agli anni '60, realizzato in zona popolare. La superficie netta dell'appartamento è di circa 47 mq. Identificato al catasto fabbricati Foglio 119, Part. 396, Sub 2, Cat. C/1, Cons. 47mq, Rendita 666,49

Le condizioni dell'immobile sono mediocri, gli impianti necessitano di una revisione al fine di adeguarli alle normative vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 396 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, consistenza 29 mq, rendita 666,49 Euro, intestato a [REDACTED]

L'immobile non risulta da planimetria catastale pari a 29 mq, come scritto in visura, ma di circa 47 mq.

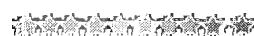
Immobile costruito nel 60.

*Descrizione della zona:*

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

Collegamenti - autostrada distante 1 Km.

nella media



*Qualità e rating interno immobile:*

- esposizione:	scarso	[REDACTED]
- luminosità:	scarso	[REDACTED]
- panoramicità:	scarso	[REDACTED]
- impianti tecnici:	scarso	[REDACTED]
- stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	[REDACTED]
- servizi:	mediocre	[REDACTED]

*Descrizione dettagliata:*

L'immobile risulta composto da una stanza principale di circa 20 mq dalla quale si accede attraverso una parete attualmente inesistente perchè rimossa, ma della quale in questa perizia si prevede il ripristino ad una seconda stanza di circa 16 mq. Da questa seconda stanza si accede ad un'altra zona più piccola di circa 6 mq che consente l'accesso ai servizi igienici di 3,8 mq.

- degli impianti: <i>elettrico:</i>	scarso	[REDACTED]
- delle componenti edilizie: <i>rivestimento interno:</i>	inediocre	[REDACTED]
<i>pavimentazione interna:</i>	mediocre	[REDACTED]

*Classe Energetica:*



[19.94 KWh/Mq/anno]

Certificazione APE N. 02/2015 registrata in data 28/04/2015

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Negozi	47,00	x	100 % = 47,00
<b>Totale:</b>	<b>47,00</b>		<b>47,00</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

*Osservazioni del mercato immobiliare:*

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	OMI	47	0	97.525,00	2.075,00	%	2.075,00

*Interviste agli operatori immobiliari:*

- Agenzia Immobiliare Grimaldi (24/02/2015)
  - valore minimo: 2.000,00
  - valore massimo: 2.200,00

*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), 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 (min 2150€/mq - max 3300€/mq) si ritiene di dover utilizzare il valore minimo in quanto si tratta di un'area scarsamente urbanizzata, pur se nelle vicinanze degli svincoli autostradali, quindi € 2150 al mq. Si considera inoltre un deprezzamento per vetustà pari al 5% in quanto trattasi di edificio realizzato da più di 15 anni ( 2150€/mq - 5% = 2042,5€/mq vedi voce decurtazioni ed adeguamenti del valore). Per quanto riguarda il valore ottenuto dalle indagini di mercato effettuate, risulta pressoché corrispondente a quello fornito dall' OMI e cioè pari a 2000-2200 €/mq anch'esso da decurtare del 5%. Anche in questo caso si ritiene di dover utilizzare il prezzo minimo. Si ritiene congruo un prezzo medio totale di  $2150+2000/2=2075€/mq$

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore a corpo: **97.525,00**

*Decurtazioni ed adeguamenti del valore:*

descrizione	importo
riduzione per vetustà in quanto trattasi di edificio realizzato da più di 15 anni	-4876,25

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):** **€. 92.648,75**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** **€. 92.648,75**

## 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), 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 (min 2150€/mq - max 3300€/mq) si ritiene di dover utilizzare il valore minimo in quanto si tratta di un'area scarsamente urbanizzata, pur se nelle vicinanze degli svincoli autostradali, quindi € 2150 al mq. Si considera inoltre un deprezzamento per vetustà pari al 5% in quanto trattasi di edificio realizzato da più di 15 anni ( 2150€/mq - 5% = 2042,5€/mq vedi voce decurtazioni ed adeguamenti del valore). Per quanto riguarda il valore ottenuto dalle indagini di mercato effettuate, risulta pressoché corrispondente a quello fornito dall' OMI e cioè pari a 2000-2200 €/mq anch'esso da decurtare del 5%. Anche in questo caso si ritiene di dover utilizzare il prezzo minimo. Si ritiene congruo un prezzo medio totale di  $2150+2000/2=2075€/mq$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI

*Valore di Mercato (OMV):*

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozi	47,00	0,00	92.648,75	92.648,75

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non risulta divisibile

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.148,75**

*Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):*

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

**€. 13.222,31**

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0,00
<b>-Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	<b>74.926,44</b>

data 24/04/2015

il tecnico incaricato  
Valentino Catanese