



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Domenico Armaleo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. SALVATORE CELONA

CF:CLNSVT70S08F158E

con studio in VILLAFRANCA TIRRENA (ME) Via GRIOLI 35

telefono: 3298138102

email: celonaing.cd@libero.it

PEC: salvatore.celona@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a ROMETTA Via Nazionale 511, frazione Rometta Marea, della superficie commerciale di **102,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è adibito a laboratorio artigianale, completo di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, illuminazione, idrico, ecc..) è composto da:

un piano terra tutto con un unico vano, avente un'altezza interna di 2,90 m, collegato al piano primo sottotetto mediante una scala interna metallica di profilati zincati, e con uno sviluppo di una superficie lorda complessiva di mq 70,00;

un piano primo sottotetto con un'altezza interna di 2,40 m, collegato con il piano terra mediante una scala interna metallica, composto da disinpegno, spogliatoio, wc e deposito che si sviluppa su una superficie lorda di 32,85 mq.

L'immobile insiste in un'area residenziale e centrale del Comune di Rometta marea, in diretta comunicazione con la viabilità locale e si accede direttamente (in modo carrabile e pedonale) dalla via Nazionale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo sottotetto, ha un'altezza interna di 2,90 e 2,40m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 252 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 70 mq, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n. 511, piano: Terra - Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico di compravendita del 02/08/2006 Repertorio n.25008 Nota presentata con Modello Unico in atti del 04/09/2006 Rogante: (***)DATO OSCURATO(***)

Coerenze: L'immobile confina a Nord con corte di altra Ditta, ad Ovest con fabbricato altra Ditta, a Sud con via Nazionale e a EST con fabbricato altra Ditta. L'immobile si sviluppa su piano terra e un piano primo sottotetto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 122.134,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.600,00
Data della valutazione:	19/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
nella 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/12/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina ai nn. 1817/2016 di repertorio, trascritta il 31/12/2018 a Ufficio Conservatoria di Messina ai nn. 31658, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in via Nazionale n.511 del Comune di Rometta Foglio 1 Particella 252 sub.1

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2006), con atto stipulato il 02/08/2006 a firma di Notaio (***DATO OSCURATO***) ai nn. 25008/7532 di repertorio, trascritto il 01/09/2006 a Conservatoria di Messina ai nn. 36856.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in via Nazionale n.511 del Comune di Rometta Foglio 1 Particella 252 sub.1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **14/06** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato in muratura ad una elevazione oltre piano sottotetto, adibito a laboratorio artigianale, rilasciata il 28/05/2010 con il n. 14/06 di protocollo, agibilità del 10/10/2011 con il n. 10494 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in via Nazionale n.511 del Comune di Rometta Foglio 1 Particella 252 sub.1

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D. n.1166/DRU del 12/12/2005, l'immobile ricade in zona B1 Zone edificate del centro urbano come da P.d.F. . Norme tecniche di attuazione ed indici: art.47 N.A. con Indice di fabbricabilità 5,00mc/mq; Altezza massima 13,00m; numero di piani fuori terra 4. Il titolo è riferito solamente al Immobile sito in via Nazionale n.511 del Comune di Rometta Foglio 1 Particella 252 sub.1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

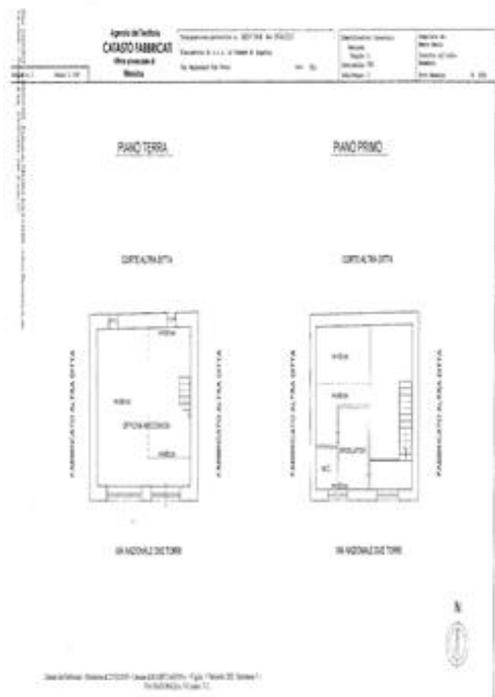
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sito in via Nazionale n.511 del Comune di Rometta Foglio 1 Particella 252 sub.1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sito in via Nazionale n.511 del Comune di Rometta Foglio 1 Particella 252 sub.1



Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sito in via Nazionale n.511 del Comune di Rometta Foglio 1 Particella 252 sub.1

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

BENI IN ROMETTA VIA NAZIONALE 511, FRAZIONE ROMETTA MAREA

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a ROMETTA Via Nazionale 511, frazione Rometta Marea, della superficie commerciale di **102,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è adibito a laboratorio artigianale, completo di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, illuminazione, idrico, ecc..) è composto da:

un piano terra tutto con un unico vano, avente un'altezza interna di 2,90 m, collegato al piano primo sottotetto mediante una scala interna metallica di profilati zincati, e con uno sviluppo di una superficie lorda complessiva di mq 70,00;

un piano primo sottotetto con un'altezza interna di 2,40 m, collegato con il piano terra mediante una scala interna metallica, composto da disimpegno, spogliatoio, wc e deposito che si sviluppa su una superficie lorda di 32,85 mq.

L'immobile insiste in un'area residenziale e centrale del Comune di Rometta marea, in diretta comunicazione con la viabilità locale e si accede direttamente (in modo carrabile e pedonale) dalla via Nazionale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo sottotetto, ha un'altezza interna di 2,90 e 2,40m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 252 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 70 mq, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n. 511, piano: Terra - Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico di compravendita del 02/08/2006 Repertorio n.25008 Nota presentata con Modello Unico in atti del 04/09/2006 Rogante: (***)DATO OSCURATO(***)

Coerenze: L'immobile confina a Nord con corte di altra Ditta, ad Ovest con fabbricato altra Ditta, a Sud con via Nazionale e a EST con fabbricato altra Ditta. L'immobile si sviluppa su piano terra e un piano primo sottotetto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.



Prospetto principale



Planimetria catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo (ME) e Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Linea telefonica a fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: monti peloritani..



Prospetto Principale



Piano Terra



Piano Terra



Spogliatoio piano primo



Deposito e wc piano primo



Inquadramento generale

SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 500 metri
- autobus distante 20 metri
- ferrovia distante 1,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:	media	
	al di sopra della	☆☆☆☆☆☆☆☆
	media	
luminosità:	al di sopra della	☆☆☆☆☆☆☆☆
	media	
panoramicità:	al di sopra della	☆☆☆☆☆☆☆☆
	media	
impianti tecnici:	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[551.0870 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 577997 registrata in data 06/03/2019

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	70,00	x	100 %	=	70,00
Piano Primo sottotetto	32,85	x	100 %	=	32,85
Totale:	102,85				102,85



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato unitario (VM) si è ottenuto utilizzando un prezzo parametrico in euro al metro quadrato (€/mq) ottenuto dal valore moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a 0,95 che tiene conto di tutte le caratteristiche costruttive, tecniche e di mantenimento dell'immobile adibito a laboratorio artigianale VM= €1.187,50/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,85 x 1.187,50 = **122.134,38**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 122.134,38**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 122.134,38**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobile adibito a laboratorio artigianale è un atto estimativo che richiede oltre alla conoscenza del mercato edilizio che riconduca il valore di stima nei limiti dell'ordinarietà, la profonda consapevolezza delle leggi economiche e degli aspetti tecnici che concorrono, in base ai principi dell'estimo, a garantire la congruità del risultato. Com'è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa

considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in questione, il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è quello del valore venale del bene. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi quello di ricercare i più probabili valori attribuiti al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori. Il procedimento eseguito è di tipo sintetico basato sulla comparazione e viene utilizzato ogni volta sia possibile ricavare direttamente sul mercato una scala di valori noti riferibili a beni assimilabili con l'oggetto di stima; il valore di mercato di un immobile è quello a cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato, condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto della stima. Questo procedimento che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il "più probabile valore", è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce un punto di incontro della domanda e dell'offerta che rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo. Pertanto, si è proceduto ad individuare il prezzo di compravendita di beni analoghi, si è eseguito una serie di indagini di mercato immobiliare nelle principali agenzie immobiliari locali, ed interrogazione alla banca dati delle quotazioni immobiliari tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate. Per determinare il più probabile valore di mercato è stato necessario reperire una serie di dati tecnici, caratteristiche di categoria, ubicazione, accessibilità, collegamento, tipologia, manutenzione e stato attuale dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Rometta, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Messina relativi al 1° semestre 2021, ed inoltre: Borsino immobiliare

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	laboratorio artigianale	102,85	0,00	122.134,38	122.134,38
				122.134,38 €	122.134,38 €

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: **€ 122.134,38**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€ 6.106,72
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 350,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 77,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.600,00

data 19/03/2022

il tecnico incaricato
ing. SALVATORE CELONA