

TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA - CIVILE FORZATE

Esecuzione Forzata

S.p.A.

contro

Perizia di Stima e attività connesse per gli immobili di cui al verbale di pignoramento del 10/06/2024, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn 178633/14263 il 01/07/2024, nel procedimento 137/2024 contro la società

N. Gen. Rep. 137/2024

Giudice Esecuzione Dott.ssa

ELABORATO PERITALE

Messina, li 24/03/2025

il perito
Ing. Letterio Crisafulli

Tecnico incaricato: Ing. Letterio Crisafulli
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 3315
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1972
C.F. - P.Iva

con studio in Messina (Messina)

cellulare:

email:

pec:

Giudice Dott.ssa

Perito: Ing. Letterio Crisafulli

Sommario

Riepilogo Stime	2
Lotto 1	2
Lotto 2	8

Riepilogo Stime

Lotto 1	Bottega sita in Messina via Giordano Bruno n.149	56.000,00 €
Lotto 2	Bottega sita in Messina via Santo Bordonaro	92.000,00 €

Lotto 1

Immobile sito in Messina via Giordano Bruno n.149

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di bottega posto a Piano T in via Giordano Bruno n. 149.

Composto da un vano bottega e da un vano retrobottega con servizio igienico e ripostiglio

L'immobile ha una superficie commerciale lorda equivalente di 39 m² ed una superficie netta equivalente di 30 m²

L'immobile ha accesso diretto da strada.

Identificato al N.C.E.U. del comune di Messina al fg 232 p 93 s 36.

categoria C/1 classe 11; rendita € 1.199,11; consistenza 26 m²; sup catastale 39 m²

In seguito alla nomina dell'esperto, sono state condotte la verifica di rispondenza rispetto alle planimetrie catastali, riscontrando differenze significative, sanabili con CILA in sanatoria.

Coerenze: L'appartamento confina a Nord-ovest con via Giordano Bruno; a Nord Est con via Trento; a Sud Est e Sudovest con altri de sub della stessa particella

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale tra Viale Europa e via Santa Cecilia. traffico urbano, parcheggi a pagamento, viabilità ordinaria.
Servizi della zona:	scuola media (buono), Scuole superiori (buono), farmacie (sufficiente), supermercato (scarso), guardia medica (buono), stazione ferroviaria (buono), collegamenti bus intercomunali (buono), luoghi di culto (buono)
Caratteristiche zone limitrofe:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali ed esercizi di vicinato.
Collegamenti pubblici (km):	autobus/ tram (0,5), ferrovia (1,3), autostrada (3,0), aeroporto CT (124), porto (1,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Immobile del debitore esecutato - non occupato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Iscrizione: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario; iscrizione del 05/05/2017 - Reg Part. 1173 Reg Gen 10530; P.U. [] [] rep 24605/12708 del 28/04/2017;*

4.1.2. *Iscrizioni:*

Giudice Dott.ssa [] []
Perito: Ing. Letterio Crisafulli



4.1.3.

4.1.4. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*4.1.5. *Atti di asservimento urbanistico:*4.1.6. *Altre limitazioni d'uso:***4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. *Iscrizioni:*4.2.2. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo antecedente alla trascrizione del verbale di Pignoramento. Iscrizione del 08/02/2024 Reg Part 282 Reg Gen 3963***4.2.3. *Pignoramenti: a favore di [redacted] SpA contro [redacted] P.U. Tribunale di Messina Rep. 2284 del 11/06/2024; trascritto il 01/07/2024 Rep Part. 14263 / Reg Gen 17883*4.2.4. *Altre trascrizioni: Nessuna*4.2.5. *Altre limitazioni d'uso:***4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:**Non è stato possibile reperire documentazione urbanistica relativa al frazionamento con cambio di destinazione d'uso del 1979 registrato al catasto con Pratica n. ME0010244 del 24/09/1979 in atti dal 19/01/2006 - Fraz , Var Dest (n.16115.1/1979).**Rispetto alla planimetria catastale che si ritiene urbanisticamente regolare, sono state apportate delle modifiche di distribuzione planimetrica, Per tale l'acquirente dovrà procedere ei termini di legge alla presentazione di una pratica edilizia di PdC in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso e la diversa distribuzione delle opere interne*4.3.2. **Conformità catastale: La planimetria catastale risulta difforme dallo stato di fatto con riferimento alla distribuzione interna****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie condominiali annue di gestione dell'immobile:	€ 200,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 200,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] - Atto di compravendita del 04/09/2012 in Notaio [redacted] [redacted] rep 146350/17838; trascritto a Messina ai nn Reg. Part. 18500/ Reg. Gen. 23210 del 12/09/2012

6.2 Precedenti proprietari:

Sig.ra [redacted] [redacted] nata a Messina il 18/02/1929 e [redacted] [redacted] nato a Messina il 21/03/193124/10/1947

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile realizzato [redacted] all'interno dell'is.70 del PRG Borzi; venduto al Sig. [redacted] [redacted] con atto di compravendita del 28/04/1931;

L'immobile odierno deriva da un frazionamento con cambio di destinazione d'uso, registrato al catasto con Pratica n. ME0010244 del 24/09/1979 in atti dal 19/01/2006 - Fraz , Var Dest (n.16115.1/1979).

Non è stato possibile reperire la pratica edilizia; per il frazionamento con cambio di destinazione urbanistica andrebbe richiesto un **PdC in Sanatoria****Certificato di Agibilità** assente**Descrizione immobile di cui al punto A****A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di bottega posto a Piano T in via Giordano Bruno n. 149.

Composto da un vano bottega e da un vano retrobottega con servizio igienico e ripostiglio
L'immobile ha una superficie commerciale lorda equivalente di 105 m² ed una superficie netta di 87 m²
L'immobile ha accesso diretto da strada.

Identificato al N.C.E.U. del comune di Messina al fg 232 p 93 s 36.
categoria C/1 classe 11; rendita € 1.199,11; consistenza 26 m²; sup catastale 39 m²

In seguito alla nomina dell'esperto, sono state condotte la verifica di rispondenza rispetto alle planimetrie catastali, riscontrando differenze significative, sanabili con CILA in sanatoria.

Coerenze: L'appartamento confina a Nord-ovest con via Giordano Bruno; a Nord Est con via Trento; a Sud Est e Sudovest con altri de sub della stessa particella

Destinazione urbanistica: Residenziale - B3b immobile

Nel Piano Regolatore Generale: presa d'atto ex art. 4 DDR 686/2002;

Destinazione	Parametro	Sup.	Coefficiente	Sup Equivalente
1) Bottega	Sup. reale netta	20,44	1	20,44
	Sup. reale lorda	26,75	1	26,75
2) retro bottega	Sup. reale netta	12,8	0,5	6,4
	Sup. reale lorda	16,41	0,5	8,205
3) antiwc / Ripostiglio	Sup. reale netta	3,2	0,5	1,6
	Sup. reale lorda	3,7	0,5	1,85
4) WC	Sup. reale netta	3,33	0,5	1,665
	Sup. reale lorda	4,37	0,5	2,185
	Sup. reale netta	39,7		30,1
DPR 138/98	Sup. reale lorda	51,23		39

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: alluminio; condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: legno tamburato; condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti.
<i>Finiture:</i>	pittura ducotone,
<i>Intonaci:</i>	civili
<i>Intercapedine:</i>	N.P.
Impianti:	
<i>Montacarichi:</i>	Assente.
<i>Citofonico:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	completo con salvavita : discreto
<i>Fognatura:</i>	tipologia: collettore comunale.
<i>Termico:</i>	tipologia: assente
<i>Climatizzazione:</i>	Presente : condizionatore monosplit non funzionante

Accessori:

<i>Servizi igienici:</i>	tipologia: un servizio igienico
<i>Balconi:</i>	nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Sono stati adottati 2 criteri di stima per il calcolo del valore del fabbricato: Stima parametrica e stima sintetica comparativa semplificata. La stima è stata effettuata basandosi su due fonti diverse di dati.

Al valore determinato sono stati detratti i costi per terminare l'intervento.

- *Parametrica*: basata sul valore parametrico al metro quadrato ricavato dai valori delle tabelle OMI per tipologie di immobili residenziali in zone omogenee
- *Sintetica comparativa semplificata*: basata sul valore al metro quadrato della superficie commerciale di immobili in vendita presso agenzie immobiliari di caratteristiche dimensionali e costruttive simili all'immobile oggetto di stima.

La **superficie commerciale** è data dalla somma della superficie lorda dell'immobile considerando per intero i muri divisorii interni e quelli di totale pertinenza dell'immobile e per metà i muri di confine con i restanti immobili e della superficie delle parti pertinenziali con l'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio; Alla superficie commerciale si è giunti attraverso la somma delle superfici lorde dei diversi ambienti, con opportuni coefficienti di ragguaglio ai sensi del DPR 138/1998.

Alle due stime verrà dato un peso ponderale in funzione di caratteristiche di attendibilità dell'una o dell'altra metodologia e delle tendenze del mercato immobiliare.

Al valore così determinato verranno sottratti tutti i costi di completamento, regolarizzazione, e quant'altro necessari per ricondurre le condizioni dell'immobile a normali e adatte per un regolare utilizzo.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione corpi

A. Bottega a Piano Terra di isolato residenziale

➤ *Stima parametrica: OMI*

Peso ponderale: 1

Per la Stima parametrica si è attribuito un valore della superficie dell'immobile pari a 1.200,00 €/m², determinato mediante l'utilizzo dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento al 1° Semestre 2024 ed utilizzando questi parametri:

zona: Messina - centrale - Museo- Collereale - Zona falcata - via Industriale;

tipologia prevalente: Abitazione civili;

destinazione: commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	890	L	2,8	4,2	N
Negozi	NORMALE	960	1350	L	10,7	16	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Lo stato di conservazione dell'immobile è Normale, per cui si è adottato un valore medio

Destinazione	Sup Equivalente	Valore unitario	valore complessivo	
1) Bottega	26,75	1.200,00	€	32.100,00
2) Retro bottega	8,21	1.200,00	€	9.846,00
3) Ripostiglio	1,85	1.200,00	€	2.220,00
4) WC	2,18	1.200,00	€	2.622,00
Sup. reale netta commerciale	39,0		€	46.788,00

- Valore corpo:	€ 47.000,00
- Valore accessori: posto auto scoperto non esclusivo	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 47.000,00

➤ *Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) su Agenzie Immobiliari:* Peso ponderale:2

Da ricerche di mercato effettuate in zone simili si è ricavata una grande variabilità di valori tra 1000€/m2 e 2200 €/m2; sono stati valutati diversamente gli immobili con superfici analoghe a quella dell'immobile oggetto di stima, si è riscontrato che minore è la superficie maggiore è il prezzo al metro quadrato; gli immobili presi in considerazione si trovano nell'area centrale intorno al viale Europa; si ritiene più aderente alla realtà un valore di 1.800 €/m2, attribuendo inoltre un peso ponderale 2 alle stime tramite agenzia.



Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Sup Equivalente m2	Valore unitario €/m2	valore complessivo
1) Bottega	26,75	1.800,00	€ 48.150,00
2) Retro bottega	8,21	1.800,00	€ 14.769,00
3) antiwc/ Ripostiglio	1,85	1.800,00	€ 3.330,00
4) WC	2,18	1.800,00	€ 3.933,00
Sup. reale lorda equivalente	39,0		€ 70.182,00

- Valore corpo:	€ 70.200,00
- Valore accessori: posto auto scoperto non esclusivo	€ 0.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 70.200,00

Riepilogo della Stima:

La superficie lorda commerciale è pari a 39,0 m2

La superficie netta raggugliata è pari a 30,1 m2

Stima 1	47.000,00 €	Peso 1
Stima 2	70.200,00 €	Peso 2

Valor Medio Ponderale = $(47.000 \times 1 + 70.200 \times 2) / 3 = 62.466,00$

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Bottega a piano Terra	104,9	€ 62.500,00	€ 62.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (vedere allegati)

Riduzione del 5% del valore 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:	€ 3.125,00
Costi di sanatoria, di competenze tecniche di ripristino delle opere non sanabili:	€ 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	ordinanza di vendita
TOTALE adeguamenti e correzioni	€ 6.125,00

Le spese di trasferimento sono a carico dell'acquirente
 Imposte di Registro, Catastale, Ipotecaria e sul Valore Aggiunto.
 Sono variabili in funzione dei requisiti posseduti dall'acquirente
 Forfettariamente

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni e successivamente arrotondato, nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.000,00
--	--------------------

Allegati:
 Allegato visura attuale
 Allegato Mappa catastale
 Allegato Documentazione fotografica
 Allegato APE
 Allegato Planimetria



Lotto 2**Immobile sito in Messina via Santo Bordonaro****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Immobile commerciale sito in Messina - via Santo Bordonaro complesso Albachiera facente parte del Piano di Lottizzazione Badia; si tratta di una unità immobiliare con due accessi con saracinesca da strada condominiale, organizzata in un unico vano con accessori un ripostiglio e servizio igienico.

Identificato al

C.F. del comune di Messina al fg 122 p 2588 s 47 C/1 cl 07 consistenza 92 m2 - sup. catastale 110 m2; rendita 2.114,37 €

Nel PRG Vigente ricadono in zona omogenea "C2d - piani esecutivi in corso di attuazione o deliberati "

Piano di Lottizzazione Badia - Del CC 100/C del 29/12/1979; CPC 7/03/1980 decisione 13809/12162; convenzione 24/10/1980 Notaio ██████ registrato il 12/11/1980 n. 7388

In variante: Piano di Lottizzazione Badia - Del CC 664/C del 23/07/1984; CPC 10/08/1984 decisione 46064/44387; convenzione 23/10/1984 Notaio ██████ registrato il 2/11/1984 n. 8699

L'immobile si presenta ingombro di suppellettili, attrezzature e scaffalature.

Coerenze: L'immobile a Nord con strada condominiale del complesso Albachiera; ad Est con u.i.sub 16; ad ovest con u.i. sub 13 e con scala condominiale; a sud con terrazzo condominiale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale di completamento con sporadiche attività commerciali di vicinato
Servizi della zona:	scarsi
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	\\

3. STATO DI POSSESSO:

Immobile libero da occupanti nella disponibilità del custode giudiziario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici preesistenti**

4.1.1. *Iscrizione:*

4.1.2. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo antecedente alla trascrizione del verbale di Pignoramento. Iscrizione del 08/02/2024 Reg Part 282 Reg Gen 3963*

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

4.1.4. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.5. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.2. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo antecedente alla trascrizione del verbale di Pignoramento. Iscrizione del 08/02/2024 Reg Part 282 Reg Gen 3963*

4.2.3. *Pignoramenti: a favore di ██████ SpA contro ██████ P.U. Tribunale di Messina Rep. 2284 del 11/06/2024; trascritto il 01/07/2024 Reg Part. 14263 / Reg Gen 17883*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono stati reperiti i fascicoli 1256/9 e 2650/1 presso l'archivio del dipartimento urbanistica del comune di Messina;

Rispetto al progetto approvato risultano una difformità sulla distribuzione spazi interni e l'apertura di una porta verso l'intercapedine condominiale.

Per tale difformità l'acquirente dovrà procedere nei termini di legge alla presentazione di una CILA in sanatoria ed alla chiusura dell'accesso alla intercapedine

4.3.2. Conformità catastale: La planimetria catastale risulta difforme dallo stato di fatto**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione condominiale dell'immobile 2025: € 509,85

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: //

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: accesso tramite strada condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

- Atto di compravendita del 04/09/2012 in Notaio rep 146350/17838; trascritto a Messina ai nn Reg. Part. 18500/ Reg. Gen. 23210 del 12/09/2012.

6.2 Precedenti proprietari:

Sig nato a Messina il 05/07/1975

7. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di Lottizzazione Badia - Del CC 100/C del 29/12/1979; CPC 7/03/1980 decisione 13809/12162; convenzione 24/10/1980 Notaio registrato il 12/11/1980 n. 7388

In variante: Piano di Lottizzazione Badia - Del CC 664/C del 23/07/1984; CPC 10/08/1984 decisione 46064/44387; convenzione 23/10/1984 Notaio registrato il 2/11/1984 n. 8699

C.E. 6813 del 20/01/1982

C.E. 8181/6813/bis del 29/11/1984

C.E. int. 9771/6813/ter del 3/04/1989

Cila in sanatoria da presentare per diversa distribuzione interna; chiusura accesso intercapedine

Descrizione immobile di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Immobile commerciale sito in Messina - via SantoBordonaro complesso Albachiera facente parte del Piano di Lottizzazione Badia; si tratta di una unità immobiliare con due accessi con saracinesca da strada condominiale, organizzata in un unico vano con accessori un ripostiglio e servizio igienico.

Identificato al

C.F. del comune di Messina al fg 122 p 2588 s 47 C/1 cl 07 consistenza 92 m2 - sup. catastale 110 m2; rendita 2.114,37 €

Nel PRG Vigente ricadono in zona omogenea "C2d - piani esecutivi in corso di attuazione o deliberati "

Piano di Lottizzazione Badia - Del CC 100/C del 29/12/1979; CPC 7/03/1980 decisione 13809/12162; convenzione 24/10/1980 Notaio registrato il 12/11/1980 n. 7388

In variante: Piano di Lottizzazione Badia - Del CC 664/C del 23/07/1984; CPC 10/08/1984 decisione 46064/44387; convenzione 23/10/1984 Notaio registrato il 2/11/1984 n. 8699



L'immobile si presenta ingombro di suppellettili, attrezzature e scaffalature.

Coerenze: L'immobile a Nord con strada condominiale del complesso Albachiara; ad Est con u.i.sub 16; ad ovest con u.i. sub 13 e con scala condominiale; a sud con terrazzo condominiale

Destinazione urbanistica: A

Nel PRG Vigente ricadono in zona omogenea "C2d - piani esecutivi in corso di attuazione o deliberati "

Destinazione	Parametro	Sup.	Coefficiente	Sup Equivalente
1) Bottega	Sup. reale netta	81	1	81
	Sup. reale lorda	90,9	1	90,9
3) Ripostiglio	Sup. reale netta	2,55	0,5	1,275
	Sup. reale lorda	3,11	0,5	1,555
5) antiWC	Sup. reale netta	2,2	0,5	1,1
	Sup. reale lorda	2,77	0,5	1,385
4) WC	Sup. reale netta	2	0,5	1
	Sup. reale lorda	2,66	0,5	1,33
	Sup. reale netta	87,75		84,37
DPR 138/98	Sup. reale lorda	99,44		95,17

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sono stati adottati 2 criteri di stima per il calcolo del valore dei terreni: Stima parametrica e stima sintetica comparativa semplificata.

- *Parametrica*: basata sul valore agricolo medio desunti da tabelle OMI al metro quadrato per coltura analoga

- *Sintetica comparativa semplificata*: basata sul valore al metro quadrato secondo valori correnti di compravendita di colture analoghe.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed Valori Agricoli Medi Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione corpi

A. Bottega a Piano Terra di complesso residenziale

➤ *Stima parametrica: OMI*

Peso ponderale: 1

Per la Stima parametrica si è attribuito un valore della superficie dell'immobile pari a 1.100,00 €/m2, determinato mediante l'utilizzo dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento al 1° Semestre 2024 ed utilizzando questi parametri:

zona: Messina - semicentrale/ Gravitelli - Camaro - Bordonaro - Cataratti - Santo;

tipologia prevalente: Abitazione civili;

destinazione: commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	940	1400	L	6,7	10,1	N
Magazzini	NORMALE	495	730	L	3,1	4,3	N
Negozi	NORMALE	840	1250	L	6,8	9,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Lo stato di conservazione dell'immobile è Normale, per cui si è adottato un valore medio

Destinazione	Sup Equivalente	Valore unitario	valore complessivo	
1) Bottega	90,9	1.100,00	€	99.990,00
2) Ripostiglio	1,55	1.100,00	€	1.710,00
3) Anti WC	1,38	1.100,00	€	1.523,00
4) WC	1,33	1.100,00	€	1.463,00
Sup. reale netta commerciale	95,1		€	104.687,00

- Valore corpo:	€ 105.000,00
- Valore accessori: posto auto scoperto non esclusivo	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 105.000,00

➤ *Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) su Agenzie Immobiliari:* Peso ponderale: 1

Da ricerche di mercato effettuate in zone simili si è ricavata una scarsa offerta in zona analoga; lungo la Strada Statale in zona Gazzi le botteghe risultano più appetibili essendo più facilmente raggiungibili. L'immobile in oggetto anche se catastato come bottega ha caratteristiche che lo rendono più simile a magazzino; è presente in vendita un immobile analogo all'interno dello stesso complesso; dalla valutazione dei prezzi trovati tramite agenzie si ritiene più aderente alla realtà un valore di 1.000 €/m2.



Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Sup Equivalente m2	Valore unitario €/m2	valore complessivo
1) Bottega	90,9	1.000,00	€ 90.900,00
2) Ripostiglio	1,55	1.000,00	€ 1.555,00
3) Anti WC	1,38	1.000,00	€ 1.385,00
4) WC	1,33	1.000,00	€ 1.330,00
Sup. reale lorda	95,1		€ 95.170,00

- Valore corpo:	€ 95.200,00
- Valore accessori: posto auto scoperto non esclusivo	€ 0.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 95.200,00

Riepilogo della Stima:

La superficie lorda commerciale è pari a 95,10 m2

La superficie netta ragguagliata è pari a 84,3 m2

Stima 1	105.000,00 €	Peso 1
Stima 2	95.200,00 €	Peso 1

Valore Medio Ponderale = $(105.000 \times 1 + 95.200 \times 1) / 2 = 100.100,00$

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento a piano S1 - Terra	95,1	€ 100.100,00	€ 100.100,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (vedere allegati)

Riduzione del 5% del valore 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5.005,00
Costi di sanatoria, di competenze tecniche di ripristino delle opere non sanabili:	€ 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	ordinanza di vendita
TOTALE adeguamenti e correzioni	€ 8.005,00

Le spese di trasferimento sono a carico dell'acquirente
Imposte di Registro, Catastale, Ipotecaria e sul Valore Aggiunto.
Sono variabili in funzione dei requisiti posseduti dall'acquirente
Forfettariamente

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni ed arrotondato, nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.000,00
---	--------------------

Allegati:
Allegato visura attuale
Allegato Mappa catastale
Allegato Documentazione fotografica
Allegato APE
Allegato Planimetria

Messina, lì 24/03/2025

il ctu

Ing. Letterio Crisafulli

Giudice Dott.ssa

Perito: Ing. Letterio Crisafulli



Bottega sita in Messina (ME) via Giordano Bruno 149
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di bottega posto a Piano T in via Giordano Bruno n. 149.

Composto da un vano bottega e da un vano retrobottega con servizio igienico e ripostiglio

L'immobile ha una superficie commerciale lorda equivalente di 39 m² ed una superficie netta equivalente di 30 m²

L'immobile ha accesso diretto da strada.

Identificato al N.C.E.U. del comune di Messina al fg 232 p 93 s 36.

categoria C/1 classe 11; rendita € 1.199,11; consistenza 26 m²; sup catastale 39 m²

In seguito alla nomina dell'esperto, sono state condotte la verifica di rispondenza rispetto alle planimetrie catastali, riscontrando differenze significative, sanabili con CILA in sanatoria.

Coerenze: L'appartamento confina a Nord-ovest con via Giordano Bruno; a Nord Est con via Trento; a Sud Est e Sudovest con altri de sub della stessa particella

Irregolarità urbanistiche da sanare

Bottega sita in Messina (ME) Via Santo Bordonaro - cpl Albachiarà
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Immobile commerciale sito in Messina - via Santo Bordonaro complesso Albachiarà facente parte del Piano di Lottizzazione Badia; si tratta di una unità immobiliare con due accessi con saracinesca da strada condominiale, organizzata in un unico vano con accessori un ripostiglio e servizio igienico.

Identificato al

C.F. del comune di Messina al fg 122 p 2588 s 47 C/1 cl 07 consistenza 92 m² - sup. catastale 110 m²; rendita 2.114,37 €

Nel PRG Vigente ricadono in zona omogenea "C2d - piani esecutivi in corso di attuazione o deliberati "

Piano di Lottizzazione Badia - Del CC 100/C del 29/12/1979; CPC 7/03/1980 decisione 13809/12162; convenzione 24/10/1980 Notaio ██████ registrato il 12/11/1980 n. 7388

In variante: Piano di Lottizzazione Badia - Del CC 664/C del 23/07/1984; CPC 10/08/1984 decisione 46064/44387; convenzione 23/10/1984 Notaio ██████ registrato il 2/11/1984 n. 8699

L'immobile si presenta ingombro di suppellettili, attrezzature e scaffalature.

Coerenze: L'immobile a Nord con strada condominiale del complesso Albachiarà; ad Est con u.i.sub 16; ad ovest con u.i. sub 13 e con scala condominiale; a sud con terrazzo condominiale

Irregolarità urbanistiche da sanare



VERBALE DI SOPRALUOGO

L'ANNO DUEMILAVENTIQUATTRO IL GIORNO
VANTOTTO DEL MESE DI NOVEMBRE
Io sottoscritto ING. LETTERIO CRISAFULLI
incaricato quale CTU nella procedura
n. 137/2024 del R.G.E.I. del Tribunale
di Messina, in seguito e con sollecitazione
tramessa tramite PEC, mi
sono recato nei luoghi per la
verifica degli immobili.

SONO PRESENTI:

S/L. [REDACTED]

A [REDACTED] - INCARICATO DEL
CUSTODE GIUDIZIARIO

Alle continue presenze degli inter-
venuti ho visitato l'immobile sito
in via Giordano Bruno riscontran-
do qualche differenza.

Successivamente ci siamo recati
nell'immobile di via Siriga, nel
largo Madonna completo Albeckiano
lotto F3. Visitato l'immobile
si sono riscontrati alcune modifiche.

Effettuato un rilievo fotografico
e metrico mi rinvio di con-
vocare un ulteriore sopralluogo
L. C. S. alle ore 19:15



Tribunale Ordinario - Messina

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

redatta ex art. 19 ter Provv. DGSIA 16/4/14

Io sottoscritto Avv. Letterio Crisafulli, C.F. [REDACTED]

ATTESTO

ai sensi della normativa vigente, che i seguenti file:

- contratto compravendita - "All 6.1 - CV 146350-17838 del 4-09-2012 via Bruno.pdf"
 - contratto compravendita - "All 6.2 - CV 23748-12086 del 15-06-2016 Bordonaro.pdf"
- sono ciascuno copia informatica conforme al rispettivo originale analogico.

ai sensi della normativa vigente, che i seguenti file:

- visura catastale - "All 3.1 - Visura attuale via Bruno DOC_1827277273.pdf"
- visura catastale - "All 3.2 - Visura Attuale via Bordonaro DOC_1827278427.pdf"
- mappa catastale - "All 4.1 - Mappa A3 DOC_1811854851.pdf"
- mappa catastale - "All 4.2 - Mappa Bruno DOC_1811855833.pdf"
- Ispezione ipotecaria - "All 7 - Ispezione Ipotecaria 09-02-2025 DOC_1809072928.pdf"
- Ispezione ipotecaria - "All 7.1 - Ispezione Ipotecaria fg232p93s36 DOC_1810275038.pdf"
- Ispezione ipotecaria - "All 7.2 - Ispezione fg122p2588s15 DOC_1810287905.pdf"
- istanza e risposta CEFA - "All 8 - PEC Istanza 28-11-2024.pdf"
- APE via Bruno - "All 9.1 - APE via Bruno 149 ME_20250312-083048-44314.pdf"
- APE via SantoBordonaro - "All 9.2 - APE via Bordonaro_ME_20250312-083048-44383.pdf"
- DocFa Vvia Bruno - "All 10.1 - ricevuta variazione catastale 0000000219891775DGC-2.pdf"
- DocFa via SantoBordonaro - "All 10.2 - ricevuta variazione catastale 0000000220335067DGC.pdf"

sono copie conformi estratte dai registri informatici.

Messina, 24-03-2025

Avv. Letterio Crisafulli



