



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 185/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Daniele Carlo Madia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/06/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Gaetano De Lorenzo**

CF:DLRGTN67S25F158H  
con studio in MESSINA (ME) Via Ducezio, 15  
telefono: 0906413786  
email: [gaetanodelorenzo@virgilio.it](mailto:gaetanodelorenzo@virgilio.it)  
PEC: [ing.gaetanodelorenzo@pec.it](mailto:ing.gaetanodelorenzo@pec.it)



Nota alla presente relazione, depositata in sostituzione di quella data 27.02.2023

A causa di un refuso riguardante l'indicazione catastale del Lotto 11, presente alla pagina 106 della Relazione datata 27.03.2023 e depositata il 01.03.2023, si deposita la presente relazione, opportunamente corretta, che differisce dalla precedente esclusivamente per le indicazioni catastali del Lotto n. 11 presenti alla pagina 106.

In questa correttamente indicate per il Lotto: foglio 234, particella 82, subalterno 16, zona censuaria 1, categoria C/02, classe 7, consistenza 200 mq, rendita 1.053,57.

Messina li 27.06.2023

Il tecnico



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** posto auto a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **177,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto in questione è costituito da un cantinato destinato a parcheggio accessibile tramite una rampa che prospetta con un cancello automatizzato sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è destinata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, **non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, anche ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili facenti parte del fabbricato.** L'attribuzione della superficie indivisa in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari, l'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale.

Dalla attribuzione in comproprietà indivisa è escluso anche ai fini urbanistici l'immobile posto al piano 4° contraddistinto con subalterno 16, ciò in quanto trattasi di sottotetto adibito a deposito occasionale che non necessita di parcheggi ai fini urbanistici anche nel caso di recupero abitativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di variabile da 2,05 a 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 311, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: VIA Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>177,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. -30.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. -30.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 10/07/2019, con scadenza il 09/07/2025, registrato il 12/07/2019 a Messina



ai nn. 19071242214362967 - 000001 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 90.000 €/anno.

Il contratto di locazione riguarda una porzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto in oggetto, comprende le particelle catastali foglio 234 particella 82 sub 5-7-8-9-10-11-12-13-14-16-21 (la 21 solo in parte), nonché l'uso delle parti comuni catastalmente identificate come B.C.N.C. sub. 1, 2, 3 e 4, e prevede il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione. Il prezzo della locazione per tutte le particelle è pari ad €/anno 90.000,00 (novantamila/00).

## **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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio Michele Giuffrida ai nn. 20946/8863 di repertorio, iscritta il 21/05/2010 a Messina ai nn. 16468/2541, a favore di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Mutuo del 18/05/2010 - Numero di repertorio 20946/8863 - Notaio Michele Giuffrida in Messina.

Importo ipoteca: 4.000.000.

Importo capitale: 2.000.000.

Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 23/08/2016 ai NN. 22376/2404 atto di annotazione ad iscrizione modifica ammortamento, del 05/08/2016 Notaio Zuccarello Marcolini Andrea Sede LODI Numero di repertorio 1563/1101 La banca Banco Popolare società cooperativa acconsente che a decorrere dalla data dell'1/7/2016, e pertanto con effetto retroattivo, il residuo importo di mutuo verrai rimborsato dalla parte mutuataria A.R.R. Immobiliare s.r.l. mediante il pagamento di n. 137 rate mensili posticipate di cui l'ultima scadente il 30/1.1/2027

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 18/11/2021 a Messina ai nn. 31143/24485, a favore di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a Messina ai nn. 34871/27517, a favore di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.



In rettifica alla formalità del 18/11/2021 NN. 31143/24485 in quanto nella precedente trascrizione era stato omesso l'immobile n. 12 di cui all'unità negoziale 1 della presente, titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 18/11/2021 ai nn.31143/24485, cui si fa pieno riferimento.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione di società (dal 26/06/2007), con atto stipulato il 26/06/2007 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 13621/5734 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Messina ai nn. 30156/17755.

Il titolo è riferito solamente a immobili Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1, in forza di atto di quietanza con trasferimento di proprietà (dal 21/04/2010), con atto stipulato il 21/04/2010 a firma di notaio Michele Giuffrida ai nn. 20888/8816 di repertorio, trascritto il 26/04/2010 a Messina ai nn. 13339/9407.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2001 fino al 26/06/2007), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9930 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21160/17634.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2001 fino al 21/04/2010), con atto stipulato il 06/08/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9939 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21161/17635.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. 13713 e successive varianti, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, per lavori di Demolizione e ricostruzione, rilasciata il 02/12/1996 con il n. 13713 di protocollo

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. ID 000283.00 e successive varianti, intestata a **\*\*\* DATO**



OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da attività produttiva ad ufficio di una porzione di una porzione del fabbricato, presentata il 31/05/2011 con il n. ID 000283.00 di protocollo, rilasciata il 22/06/2011.

Il titolo è riferito solamente a Particella 82 subalterni 6, 10, 14 e 16

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Industriale vigente, in forza di delibera D.Dir. n. 557/D.R.U. del 26/07/2002 e D.Dir. n. 910/D.R.U. del 31/10/2002, rettificato con D.Dir. n. 954/D.R.U. del 08.09.2004, l'immobile ricade in zona Zona ASI - zona D2.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un tramezzo divisorio ed una porta per che separano il parcheggio da un vano tecnico per la riserva idrica e l'autoclave (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Eliminazione della parete e spostamento dei serbatoi e dell'autoclave

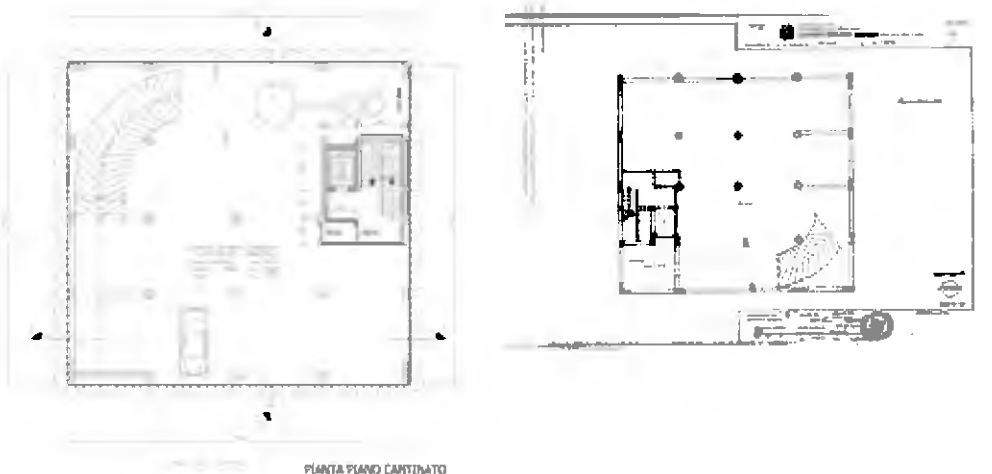
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Lavori edili ed impiantistici: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

La presenza del vano tecnico sottrae parte della superficie destinata a parcheggio computata in progetto. Si rende pertanto necessario eliminare la parete e spostare all'interno del cortile interno la riserva idrica e l'autoclave.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale rispecchia lo stato di fatto con la presenza del vano tecnico identificato come Bene Comune Non Censibile con subalterno 1 che dovrà essere eliminato ed inglobato all'attuale subalterno 5, con la conseguenza che sarà necessario



presentare una nuova planimetria catastale conforme al progetto approvato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Deposito di una nuova planimetria catastale tramite procedura DOCFA: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' necessario ottenere l'autorizzazione da parte dei VV.FF.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto antincendio da presentare ai VV.FF.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di progetto antincendio per l'autorimessa interrata ed esecuzione dei lavori di adeguamento edili ed impiantistici.: €.25.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

BENI IN MESSINA VIA GIUSEPPE LA FARINA 229

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di 177,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )**

Il lotto in questione è costituito da un cantinato destinato a parcheggio accessibile tramite una rampa che prospetta con un cancello automatizzato sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è destinata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, **non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, anche ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili facenti parte del fabbricato**. L'attribuzione della superficie indivisa in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari, l'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale.

Dalla attribuzione in comproprietà indivisa è escluso anche ai fini urbanistici l'immobile posto al piano 4° contraddistinto con subalterno 16, ciò in quanto trattasi di sottotetto adibito a deposito occasionale che non necessita di parcheggi ai fini urbanistici anche nel caso di recupero abitativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di variabile da 2,05 a 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 311, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: VIA Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



#### 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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Rete internet a fibra ottica.







**COLLEGAMENTI**

autobus distante 300 mt

ferrovia distante 1300 mt

porto distante 1500 mt

autostrada distante 3,2 km



**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

esposizione:

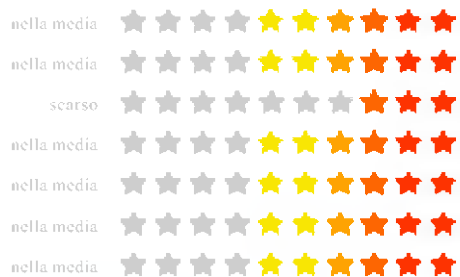
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**



**CONSISTENZA:**

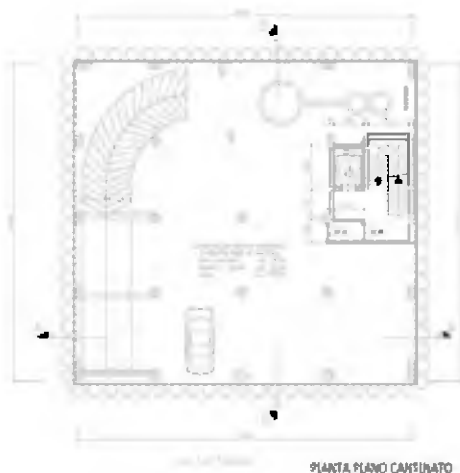
Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie interna lorda	354,00	x	50 %	=	177,00



<b>Totale:</b>	<b>354,00</b>	<b>177,00</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 0,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di affitto ed atti di compravendita di immobili comparabili

## 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	177,00	0,00	0,00	0,00
				<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 30.700,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €. -30.700,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0% 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: €. 0,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €. -30.700,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** ufficio a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **498,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un'ampia porzione del fabbricato, che si sviluppa al piano terra e primo del fabbricato. A piano terra ha anche la possibilità di accesso diretto ed indipendente dalla via La Farina ed all'ingresso si presenta con una parte a doppia altezza. Molto adatto quindi ad essere adibito anche al ricevimento del pubblico. Nella parte posta al piano primo presenta una pavimentazione di pregio in parquet di legno. E' dotato di climatizzatori aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura dell'edificio, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche.

Il subalterno n. 21 in questione include il cortile interno scoperto posto sul fronte est del fabbricato. Per le ragioni esposte nella descrizione del precedente Lotto 1 sarà necessario destinare una parte del cortile per l'installazione della riserva idrica e dell'autoclave che oggi si trovano al piano parcheggio cantinato e, se necessario al rispetto della normativa, anche per l'installazione della riserva idrica antincendio e del relativo impianto. Pertanto, ai fini della valutazione del Lotto, si è tenuto conto della necessità di sottrarre parte del cortile e di imprimere la servitù di passaggio per la manutenzione degli impianti.

La zona esclusa dal Lotto da asservire per la collocazione degli impianti è evidenziata in planimetria con il colore rosso.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 41,54% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1, ha un'altezza interna di 2,70 - 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 03, consistenza 25 vani, rendita 9.360,78 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE LA FARINA N. 229 MESSINA, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

**A1** posto auto, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile



ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>498,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>73,53 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 684.918,38</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 650.670,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 10/07/2019, con scadenza il 09/07/2025, registrato il 12/07/2019 a Messina ai nn. 19071242214362967 - 000001 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Il contratto di locazione riguarda una porzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto in oggetto, comprende le particelle catastali foglio 234 particella 82 sub 5-7-8-9-10-11-12-13-14-16-21 (la 21 solo in parte), nonché l'uso delle parti comuni catastalmente identificate come B.C.N.C. sub. 1, 2, 3 e 4, e prevede il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione. Il prezzo della locazione per tutte le particelle è pari ad €/anno 90.000,00 (novantamila/00).

## 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio Michele Giuffrida ai nn. 20946/8863 di repertorio, iscritta il 21/05/2010 a Messina ai nn. 16468/2541, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo del 18/05/2010 - Numero di repertorio 20946/8863 - Notaio Michele Giuffrida in Messina.  
 Importo ipoteca: 4.000.000.



Importo capitale: 2.000.000.

Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 23/08/2016 ai NN. 22376/2404 atto di annotazione ad iscrizione modifica ammortamento, del 05/08/2016 Notaio Zuccarello Marcolini Andrea Sede LODI Numero di repertorio 1563/1101 La banca Banco Popolare società cooperativa acconsente che a decorrere dalla data dell'1/7/2016, e pertanto con effetto retroattivo, il residuo importo di mutuo verrai rimborsato dalla parte mutuataria A.R.R. Immobiliare s.r.l. mediante il pagamento di n. 137 rate mensili posticipate di cui l'ultima scadente il 30/1.1/2027

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 18/11/2021 a Messina ai nn. 31143/24485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a Messina ai nn. 34871/27517, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

In rettifica alla formalità del 18/11/2021 NN. 31143/24485 in quanto nella precedente trascrizione era stato ommesso l'immobile n. 12 di cui all'unità negoziale 1 della presente, titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 18/11/2021 ai nn.31143/24485, cui si fa pieno riferimento.

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione di società (dal 26/06/2007), con atto stipulato il 26/06/2007 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 13621/5734 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Messina ai nn. 30156/17755.

Il titolo è riferito solamente a immobili Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di quietanza con trasferimento di proprietà (dal 21/04/2010), con atto stipulato il 21/04/2010 a firma di notaio Michele Giuffrida ai nn. 20888/8816 di repertorio, trascritto il 26/04/2010 a Messina ai nn. 13339/9407.



Il titolo è riferito solamente a Immobile Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2001 fino al 26/06/2007), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9930 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21160/17634.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2001 fino al 21/04/2010), con atto stipulato il 06/08/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9939 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21161/17635.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. 13713 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione, rilasciata il 02/12/1996 con il n. 13713 di protocollo

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. ID 000283.00 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da attività produttiva ad ufficio di una porzione di una porzione del fabbricato, presentata il 31/05/2011 con il n. ID 000283.00 di protocollo, rilasciata il 22/06/2011.

Il titolo è riferito solamente a Particella 82 subalterni 6, 10, 14 e 16

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Industriale vigente, in forza di delibera D.Dir. n. 557/D.R.U. del 26/07/2002 e D.Dir. n. 910/D.R.U. del 31/10/2002, rettificato con D.Dir. n. 954/D.R.U. del 08.09.2004, l'immobile ricade in zona Zona ASI - zona D2.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio, il cui importo complessivo di € 30.700 grava pro-quota sul presente Lotto

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costo pro-quota per la regolarizzazione del piano parcheggio: €12.751,90

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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





BENI IN MESSINA VIA GIUSEPPE LA FARINA 229

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **498,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Si tratta di un'ampia porzione del fabbricato, che si sviluppa al piano terra e primo del fabbricato. A piano terra ha anche la possibilità di accesso diretto ed indipendente dalla via La Farina ed all'ingresso si presenta con una parte a doppia altezza. Molto adatto quindi ad essere adibito anche al ricevimento del pubblico. Nella parte posta al piano primo presenta una pavimentazione di pregio in parquet di legno. E' dotato di climatizzatori aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura dell'edificio, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche.

Il subalterno n. 21 in questione include il cortile interno scoperto posto sul fronte est del fabbricato. Per le ragioni esposte nella descrizione del precedente Lotto 1 sarà necessario destinare una parte del cortile per l'installazione della riserva idrica e dell'autoclave che oggi si trovano al piano parcheggio cantinato e, se necessario al rispetto della normativa, anche per l'installazione della riserva idrica antincendio e del relativo impianto. Pertanto, ai fini della valutazione del Lotto, si è tenuto conto della necessità di sottrarre parte del cortile e di imprimere la servitù di passaggio per la manutenzione degli impianti.

La zona esclusa dal Lotto da asservire per la collocazione degli impianti è evidenziata in planimetria con il colore rosso.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 41,54% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1, ha un'altezza interna di 2,70 - 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 03, consistenza 25 vani, rendita 9.360,78 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE LA FARINA N. 229 MESSINA, piano: T-1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.







**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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Rete internet a fibra ottica.



**COLLEGAMENTI**

autobus distante 300 mt  
 ferrovia distante 1300 mt  
 porto distante 1500 mt  
 autostrada distante 3,2 km

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

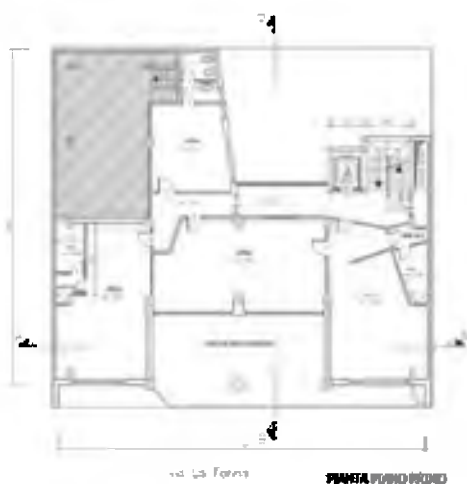


## CONSISTENZA:

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
Superficie esterna lorda piano terra	258,00	x	100 %	=	258,00
Superficie scoperta del cortile interno già detratta della parte in cui installare gli impianti	70,00	x	25 %	=	17,50
Superficie esterna lorda piano terra	223,00	x	100 %	=	223,00
<b>Totale:</b>	<b>551,00</b>				<b>498,50</b>



## ACCESSORI:

posto auto, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

Identificazione catastale:

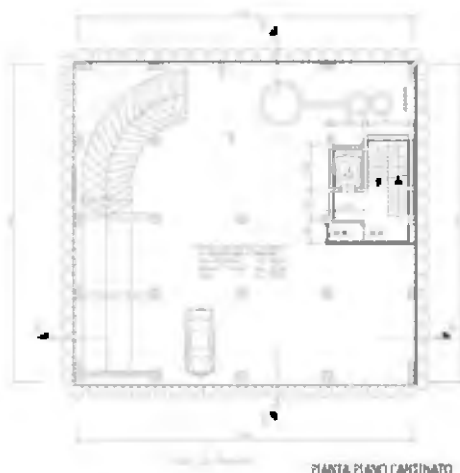
- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio



in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Quota di comproprietà del parcheggio	177,00	x	41,54 %	=	73,53
<b>Totale:</b>	<b>177,00</b>				<b>73,53</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver effettuato indagini di mercato prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione, le cui caratteristiche urbanistiche ed edilizie ne restringono la destinazione al campo dell'attività terziaria e direzionale, al cui acquisto può essere interessato il diretto utilizzatore o l'investitore le cui valutazioni sono di carattere riguardante l'utilità da un punto di vista della convenienza economica e/o reddituale, il sottoscritto ha ritenuto che il più corretto metodo di valutazione fosse quello del calcolo per Capitalizzazione diretta, potendo peraltro disporre di un dato certo e recente che è il prezzo di locazione del contratto stipulato nel 2019 con scadenza nel 2025.

Il contratto di locazione prevede un prezzo annuo di € 90.000,00 per l'intero fabbricato ad esclusione di una porzione del piano 1° di circa mq 119, che corrisponde ad superficie commerciale (considerando la superficie ragguagliata dei vani accessori: parcheggio, cortile e sottotetto) di circa mq 1.380.

Il prezzo annuo al mq della locazione concordato in contratto è quindi pari ad € 65,22.

Per il calcolo del tasso di capitalizzazione, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre del 2022 che riguardano gli immobili destinati ad ufficio per la Fascia/zona: Centrale/Museo - Viale Libertà - Collereale - Zona Falcata - Via Industriale / Codice zona: B2 / Microzona: 27.

Ragguagliando il prezzo di locazione indicato per la superficie netta, a quello di vendita indicato per la superficie lorda, e facendo la media tra i prezzi massimi e minimi, si ottiene un tasso di



capitalizzazione pari a 0,0508.

Il canone annuo per ciascuna porzione immobiliare è stato calcolato moltiplicando il prezzo unitario annuo di locazione per la superficie ragguagliata commerciale delle singole porzioni di fabbricato, costituite dal Lotto oggetto di valutazione.

La superficie commerciale del presente Lotto considerando la quota parte di proprietà indivisa del piano parcheggio seminterrato è pari a mq 572 corrispondente ad un canone annuo di circa € 37.307,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>37.307,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>5,08%</b>
Valore immobile:	<b>734.389,76</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 734.389,76</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 734.389,76</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di affitto ed atti di compravendita di immobili comparabili

#### 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	ufficio	498,50	73,53	734.389,76	734.389,76
				<b>734.389,76 €</b>	<b>734.389,76 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 36.719,49**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.751,90**



**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €. 684.918,38

**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: €. 34.245,92

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 2,46

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €. 650.670,00





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano secondo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, ha un servizio igienico con antibagno. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con laminato finto legno, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 5,01% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 02, consistenza 2,5 vani, rendita 800,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

**B** posto auto, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.



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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,87 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.237,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.270,00
Data della valutazione:	27/06/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 10/07/2019, con scadenza il 09/07/2025, registrato il 12/07/2019 a Messina ai nn. 19071242214362967 - 000001 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Il contratto di locazione riguarda una porzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto in oggetto, comprende le particelle catastali foglio 234 particella 82 sub 5-7-8-9-10-11-12-13-14-16-21 (la 21 solo in parte), nonché l'uso delle parti comuni catastalmente identificate come B.C.N.C. sub. 1, 2, 3 e 4, e prevede il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione. Il prezzo della locazione per tutte le particelle è pari ad €/anno 90.000,00 (novantamila/00).

**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:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio Michele Giuffrida ai nn. 20946/8863 di repertorio, iscritta il 21/05/2010 a Messina ai nn. 16468/2541, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo del 18/05/2010 - Numero di repertorio 20946/8863 - Notaio Michele Giuffrida in Messina.

Importo ipoteca: 4.000.000.

Importo capitale: 2.000.000.

Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 23/08/2016 ai NN. 22376/2404 atto di annotazione ad iscrizione modifica ammortamento, del 05/08/2016 Notaio Zuccarello Marcolini Andrea Sede LODI Numero di repertorio 1563/1101 La banca Banco Popolare società cooperativa





acconsente che a decorrere dalla data dell'1/7/2016 , e pertanto con effetto retroattivo, il residuo importo di mutuo verrai rimborsato dalla parte mutuataria A.R.R. Immobiliare s.r.l. mediante il pagamento di n. 137 rate mensili posticipate di cui l'ultima scadente il 30/1.1/2027

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 18/11/2021 a Messina ai nn. 31143/24485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a Messina ai nn. 34871/27517, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

In rettifica alla formalità del 18/11/2021 NN. 31143/24485 in quanto nella precedente trascrizione era stato omesso l'immobile n. 12 di cui all'unità negoziale 1 della presente, titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 18/11/2021 ai nn.31143/24485, cui si fa pieno riferimento.

#### 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 scissione di società (dal 26/06/2007), con atto stipulato il 26/06/2007 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 13621/5734 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Messina ai nn. 30156/17755.

Il titolo è riferito solamente a immobili Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di quietanza con trasferimento di proprietà (dal 21/04/2010), con atto stipulato il 21/04/2010 a firma di notaio Michele Giuffrida ai nn. 20888/8816 di repertorio, trascritto il 26/04/2010 a Messina ai nn. 13339/9407.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2001 fino al 26/06/2007), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9930 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21160/17634.



Il titolo è riferito solamente a immobili in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2001 fino al 21/04/2010), con atto stipulato il 06/08/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9939 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21161/17635.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. 13713 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione, rilasciata il 02/12/1996 con il n. 13713 di protocollo

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. ID 000283.00 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da attività produttiva ad ufficio di una porzione di una porzione del fabbricato, presentata il 31/05/2011 con il n. ID 000283.00 di protocollo, rilasciata il 22/06/2011.

Il titolo è riferito solamente a Particella 82 subalterni 6, 10, 14 e 16

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Industriale vigente, in forza di delibera D.Dir. n. 557/D.R.U. del 26/07/2002 e D.Dir. n. 910/D.R.U. del 31/10/2002, rettificato con D.Dir. n. 954/D.R.U. del 08.09.2004, l'immobile ricade in zona Zona ASI - zona D2.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio, il cui importo complessivo di € 30.700 grava pro-quota sul presente Lotto

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costo pro-quota per la regolarizzazione del piano parcheggio: €1.537,65

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA GIUSEPPE LA FARINA 229

**UFFICIO**



## DI CUI AL PUNTO A

**ufficio a MESSINA** Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano secondo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, ha un servizio igienico con antibagno. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con laminato finto legno, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 5,01% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 02, consistenza 2,5 vani, rendita 800,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

## 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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Rete internet a fibra ottica.



## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 1300 mt

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

porto distante 1500 mt

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante 3,2 km

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



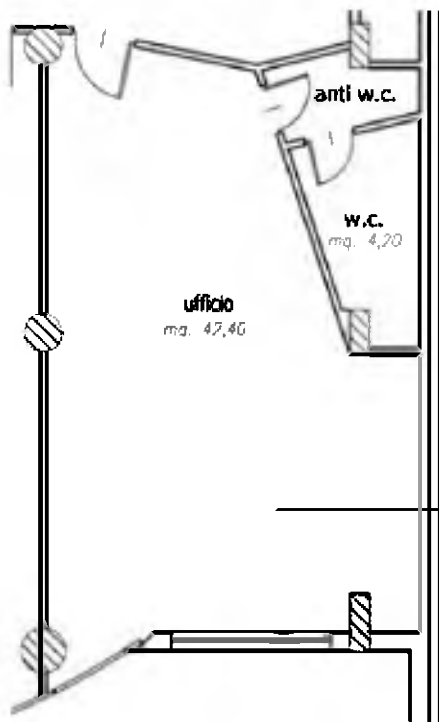
CONSISTENZA:

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
Superficie al lordo della muratura	58,00	x	100 %	=	58,00
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>58,00</b>



**ACCESSORI:**

**posto auto**, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

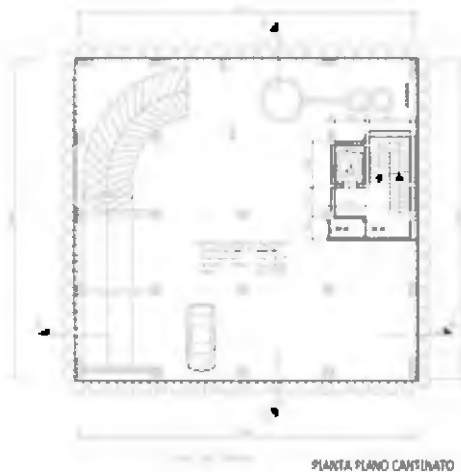
Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Quota di comproprietà del parcheggio	177,00	x 5,01 %	= 8,87
<b>Totale:</b>	<b>177,00</b>		<b>8,87</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver effettuato indagini di mercato prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione, le cui caratteristiche urbanistiche ed edilizie ne restringono la destinazione al campo dell'attività terziaria e direzionale, al cui acquisto può essere interessato il diretto utilizzatore o l'investitore le cui valutazioni sono di carattere riguardante l'utilità da un punto di vista della convenienza economica e/o reddituale, il sottoscritto ha ritenuto che il più corretto metodo di valutazione fosse quello del calcolo per Capitalizzazione diretta, potendo peraltro disporre di un dato certo e recente che è il prezzo di locazione del contratto stipulato nel 2019 con scadenza nel 2025.

Il contratto di locazione prevede un prezzo annuo di € 90.000,00 per l'intero fabbricato ad esclusione di una porzione del piano 1° di circa mq 119, che corrisponde ad superficie commerciale (considerando la superficie ragguagliata dei vani accessori: parcheggio, cortile e sottotetto) di circa mq 1.380.

Il prezzo annuo al mq della locazione concordato in contratto è quindi pari ad € 65,22.

Per il calcolo del tasso di capitalizzazione, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre del 2022 che riguardano gli immobili destinati ad ufficio per la Fascia/zona: Centrale/Museo - Viale Libertà - Collereale - Zona Falcata - Via Industriale / Codice zona: B2 / Microzona: 27.

Ragguagliando il prezzo di locazione indicato per la superficie netta, a quello di vendita indicato per la superficie lorda, e facendo la media tra i prezzi massimi e minimi, si ottiene un tasso di capitalizzazione pari a 0,0508.

Il canone annuo per ciascuna porzione immobiliare è stato calcolato moltiplicando il prezzo unitario annuo di locazione per la superficie ragguagliata commerciale delle singole porzioni di fabbricato, costituite dal Lotto oggetto di valutazione.

La superficie commerciale del presente Lotto considerando la quota parte di proprietà indivisa del piano parcheggio seminterrato è pari a circa mq 67 corrispondente ad un canone annuo di circa € 4.360,00

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Canone annuo:	<b>4.360,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>5,08%</b>
Valore immobile:	<b>85.826,77</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi per l'eliminazione di una porta di collegamento con altro immobile	-800,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 85.026,77</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 85.026,77</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di affitto ed atti di compravendita di immobili comparabili

## 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	ufficio	58,00	8,87	85.026,77	85.026,77
				<b>85.026,77 €</b>	<b>85.026,77 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.251,34</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.537,65</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 79.237,78</b>



**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:	<b>€. 3.961,89</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 5,89</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.270,00</b>





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** ufficio a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano secondo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, ha un servizio igienico con antibagno. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con laminato finto legno, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 5,31% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

**B** posto auto, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.



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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>61,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>9,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.194,21</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.980,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 10/07/2019, con scadenza il 09/07/2025, registrato il 12/07/2019 a Messina ai nn. 19071242214362967 - 000001 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Il contratto di locazione riguarda una porzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto in oggetto, comprende le particelle catastali foglio 234 particella 82 sub 5-7-8-9-10-11-12-13-14-16-21 (la 21 solo in parte), nonché l'uso delle parti comuni catastalmente identificate come B.C.N.C. sub. 1, 2, 3 e 4, e prevede il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione. Il prezzo della locazione per tutte le particelle è pari ad €/anno 90.000,00 (novantamila/00).

**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:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio Michele Giuffrida ai nn. 20946/8863 di repertorio, iscritta il 21/05/2010 a Messina ai nn. 16468/2541, a favore di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Mutuo del 18/05/2010 - Numero di repertorio 20946/8863 - Notaio Michele Giuffrida in Messina.

Importo ipoteca: 4.000.000.

Importo capitale: 2.000.000.

Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 23/08/2016 ai NN. 22376/2404 atto di annotazione ad iscrizione modifica ammortamento, del 05/08/2016 Notaio Zuccarello Marcolini Andrea Sede LODI Numero di repertorio 1563/1101 La banca Banco Popolare società cooperativa



acconsente che a decorrere dalla data dell'1/7/2016 , e pertanto con effetto retroattivo, il residuo importo di mutuo verrai rimborsato dalla parte mutuataria A.R.R. Immobiliare s.r.l. mediante il pagamento di n. 137 rate mensili posticipate di cui l'ultima scadente il 30/1.1/2027

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 18/11/2021 a Messina ai nn. 31143/24485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a Messina ai nn. 34871/27517, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

In rettifica alla formalità del 18/11/2021 NN. 31143/24485 in quanto nella precedente trascrizione era stato omesso l'immobile n. 12 di cui all'unità negoziale 1 della presente, titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 18/11/2021 ai nn.31143/24485, cui si fa pieno riferimento.

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione di società (dal 26/06/2007), con atto stipulato il 26/06/2007 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 13621/5734 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Messina ai nn. 30156/17755.

Il titolo è riferito solamente a immobili Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di quietanza con trasferimento di proprietà (dal 21/04/2010), con atto stipulato il 21/04/2010 a firma di notaio Michele Giuffrida ai nn. 20888/8816 di repertorio, trascritto il 26/04/2010 a Messina ai nn. 13339/9407.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2001 fino al 26/06/2007), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9930 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21160/17634.



Il titolo è riferito solamente a immobili in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2001 fino al 21/04/2010), con atto stipulato il 06/08/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9939 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21161/17635.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. 13713 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione, rilasciata il 02/12/1996 con il n. 13713 di protocollo

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. ID 000283.00 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da attività produttiva ad ufficio di una porzione di una porzione del fabbricato, presentata il 31/05/2011 con il n. ID 000283.00 di protocollo, rilasciata il 22/06/2011.

Il titolo è riferito solamente a Particella 82 subalterni 6, 10, 14 e 16

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Industriale vigente, in forza di delibera D.Dir. n. 557/D.R.U. del 26/07/2002 e D.Dir. n. 910/D.R.U. del 31/10/2002, rettificato con D.Dir. n. 954/D.R.U. del 08.09.2004, l'immobile ricade in zona Zona ASI - zona D2.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio, il cui importo complessivo di € 30.700 grava pro-quota sul presente Lotto

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costo pro-quota per la regolarizzazione del piano parcheggio: €1.630,44

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA GIUSEPPE LA FARINA 229

**UFFICIO**



## DI CUI AL PUNTO A

**ufficio a MESSINA** Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano secondo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, ha un servizio igienico con antibagno. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con laminato finto legno, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 5,31% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

## 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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Rete internet a fibra ottica.



## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 1300 mt

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

porto distante 1500 mt

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante 3,2 km

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



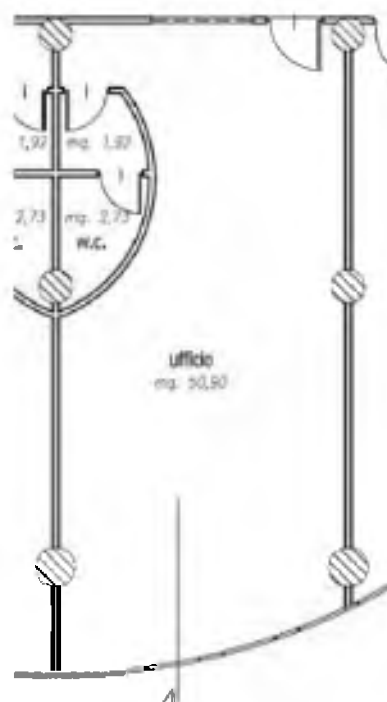
CONSISTENZA:

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
Superficie al lordo della muratura	61,50	x	100 %	=	61,50
<b>Totale:</b>	<b>61,50</b>				<b>61,50</b>



**ACCESSORI:**

**posto auto**, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Quota di comproprietà del parcheggio	177,00	x 5,31 %	= 9,40
<b>Totale:</b>	<b>177,00</b>		<b>9,40</b>



**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Dopo aver effettuato indagini di mercato prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione, le cui caratteristiche urbanistiche ed edilizie ne restringono la destinazione al campo dell'attività terziaria e direzionale, al cui acquisto può essere interessato il diretto utilizzatore o l'investitore le cui valutazioni sono di carattere riguardante l'utilità da un punto di vista della convenienza economica e/o reddituale, il sottoscritto ha ritenuto che il più corretto metodo di valutazione fosse quello del calcolo per Capitalizzazione diretta, potendo peraltro disporre di un dato certo e recente che è il prezzo di locazione del contratto stipulato nel 2019 con scadenza nel 2025.

Il contratto di locazione prevede un prezzo annuo di € 90.000,00 per l'intero fabbricato ad esclusione di una porzione del piano 1° di circa mq 119, che corrisponde ad superficie commerciale (considerando la superficie ragguagliata dei vani accessori: parcheggio, cortile e sottotetto) di circa mq 1.380.

Il prezzo annuo al mq della locazione concordato in contratto è quindi pari ad € 65,22.

Per il calcolo del tasso di capitalizzazione, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre del 2022 che riguardano gli immobili destinati ad ufficio per la Fascia/zona: Centrale/Museo - Viale Libertà - Collereale - Zona Falcata - Via Industriale / Codice zona: B2 / Microzona: 27.

Ragguagliando il prezzo di locazione indicato per la superficie netta, a quello di vendita indicato per la superficie lorda, e facendo la media tra i prezzi massimi e minimi, si ottiene un tasso di capitalizzazione pari a 0,0508.

Il canone annuo per ciascuna porzione immobiliare è stato calcolato moltiplicando il prezzo unitario annuo di locazione per la superficie ragguagliata commerciale delle singole porzioni di fabbricato, costituite dal Lotto oggetto di valutazione.

La superficie commerciale del presente Lotto considerando la quota parte di proprietà indivisa del piano parcheggio seminterrato è pari a circa mq 71 corrispondente ad un canone annuo di circa € 4.630,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**



Canone annuo:	<b>4.630,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>5,08%</b>
Valore immobile:	<b>91.141,73</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi per l'eliminazione di una porta di collegamento con altro immobile	-800,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 90.341,73</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 90.341,73</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di affitto ed atti di compravendita di immobili comparabili

## 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	ufficio	61,50	9,40	90.341,73	90.341,73
				<b>90.341,73 €</b>	<b>90.341,73 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.517,09</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.630,44</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 84.194,21</b>



**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:	€. 4.209,71
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 4,50
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.980,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano secondo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, ha un servizio igienico con antibagno. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con laminato finto legno, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 5,31% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

**B** posto auto, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.



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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>61,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>9,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.194,21</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.980,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 10/07/2019, con scadenza il 09/07/2025, registrato il 12/07/2019 a Messina ai nn. 19071242214362967 - 000001 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Il contratto di locazione riguarda una porzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto in oggetto, comprende le particelle catastali foglio 234 particella 82 sub 5-7-8-9-10-11-12-13-14-16-21 (la 21 solo in parte), nonché l'uso delle parti comuni catastalmente identificate come B.C.N.C. sub. 1, 2, 3 e 4, e prevede il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione. Il prezzo della locazione per tutte le particelle è pari ad €/anno 90.000,00 (novantamila/00).

**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:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio Michele Giuffrida ai nn. 20946/8863 di repertorio, iscritta il 21/05/2010 a Messina ai nn. 16468/2541, a favore di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Mutuo del 18/05/2010 - Numero di repertorio 20946/8863 - Notaio Michele Giuffrida in Messina.

Importo ipoteca: 4.000.000.

Importo capitale: 2.000.000.

Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 23/08/2016 ai NN. 22376/2404 atto di annotazione ad iscrizione modifica ammortamento, del 05/08/2016 Notaio Zuccarello Marcolini Andrea Sede LODI Numero di repertorio 1563/1101 La banca Banco Popolare società cooperativa



acconsente che a decorrere dalla data dell'1/7/2016 , e pertanto con effetto retroattivo, il residuo importo di mutuo verrai rimborsato dalla parte mutuataria A.R.R. Immobiliare s.r.l. mediante il pagamento di n. 137 rate mensili posticipate di cui l'ultima scadente il 30/1.1/2027

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 18/11/2021 a Messina ai nn. 31143/24485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a Messina ai nn. 34871/27517, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

In rettifica alla formalità del 18/11/2021 NN. 31143/24485 in quanto nella precedente trascrizione era stato omesso l'immobile n. 12 di cui all'unità negoziale 1 della presente, titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 18/11/2021 ai nn.31143/24485, cui si fa pieno riferimento.

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione di società (dal 26/06/2007), con atto stipulato il 26/06/2007 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 13621/5734 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Messina ai nn. 30156/17755.

Il titolo è riferito solamente a immobili Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di quietanza con trasferimento di proprietà (dal 21/04/2010), con atto stipulato il 21/04/2010 a firma di notaio Michele Giuffrida ai nn. 20888/8816 di repertorio, trascritto il 26/04/2010 a Messina ai nn. 13339/9407.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2001 fino al 26/06/2007), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9930 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21160/17634.



Il titolo è riferito solamente a immobili in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2001 fino al 21/04/2010), con atto stipulato il 06/08/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9939 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21161/17635.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. 13713 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione, rilasciata il 02/12/1996 con il n. 13713 di protocollo

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. ID 000283.00 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da attività produttiva ad ufficio di una porzione di una porzione del fabbricato, presentata il 31/05/2011 con il n. ID 000283.00 di protocollo, rilasciata il 22/06/2011.

Il titolo è riferito solamente a Particella 82 subalterni 6, 10, 14 e 16

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Industriale vigente, in forza di delibera D.Dir. n. 557/D.R.U. del 26/07/2002 e D.Dir. n. 910/D.R.U. del 31/10/2002, rettificato con D.Dir. n. 954/D.R.U. del 08.09.2004, l'immobile ricade in zona Zona ASI - zona D2.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio, il cui importo complessivo di € 30.700 grava pro-quota sul presente Lotto

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costo pro-quota per la regolarizzazione del piano parcheggio: €1.630,44

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA GIUSEPPE LA FARINA 229

**UFFICIO**



## DI CUI AL PUNTO A

**ufficio a MESSINA** Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano secondo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, ha un servizio igienico con antibagno. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con laminato finto legno, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 5,31% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

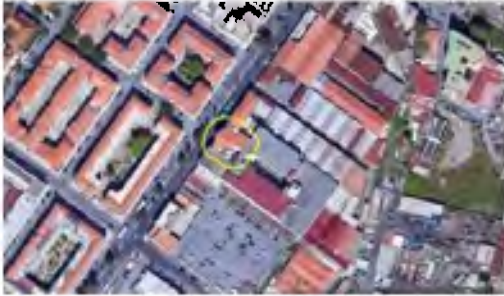
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

## 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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Rete internet a fibra ottica.



## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt

ferrovia distante 1300 mt

porto distante 1500 mt

autostrada distante 3,2 km

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

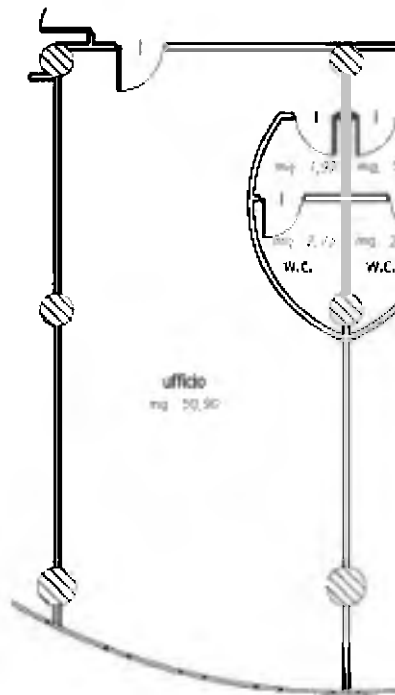
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie al lordo della muratura	61,50	x	100 %	=	61,50
<b>Totale:</b>	<b>61,50</b>				<b>61,50</b>





**ACCESSORI:**

**posto auto**, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

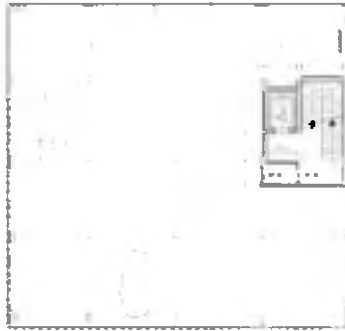
Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Quota di comproprietà del parcheggio	177,00	x 5,31 %	= 9,40
<b>Totale:</b>	<b>177,00</b>		<b>9,40</b>





PIANTA PIANO CANTINATO

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Dopo aver effettuato indagini di mercato prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione, le cui caratteristiche urbanistiche ed edilizie ne restringono la destinazione al campo dell'attività terziaria e direzionale, al cui acquisto può essere interessato il diretto utilizzatore o l'investitore le cui valutazioni sono di carattere riguardante l'utilità da un punto di vista della convenienza economica e/o reddituale, il sottoscritto ha ritenuto che il più corretto metodo di valutazione fosse quello del calcolo per Capitalizzazione diretta, potendo peraltro disporre di un dato certo e recente che è il prezzo di locazione del contratto stipulato nel 2019 con scadenza nel 2025.

Il contratto di locazione prevede un prezzo annuo di € 90.000,00 per l'intero fabbricato ad esclusione di una porzione del piano 1° di circa mq 119, che corrisponde ad superficie commerciale (considerando la superficie ragguagliata dei vani accessori: parcheggio, cortile e sottotetto) di circa mq 1.380.

Il prezzo annuo al mq della locazione concordato in contratto è quindi pari ad € 65,22.

Per il calcolo del tasso di capitalizzazione, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre del 2022 che riguardano gli immobili destinati ad ufficio per la Fascia/zona: Centrale/Museo - Viale Libertà - Collereale - Zona Falcata - Via Industriale / Codice zona: B2 / Microzona: 27.

Ragguagliando il prezzo di locazione indicato per la superficie netta, a quello di vendita indicato per la superficie lorda, e facendo la media tra i prezzi massimi e minimi, si ottiene un tasso di capitalizzazione pari a 0,0508.

Il canone annuo per ciascuna porzione immobiliare è stato calcolato moltiplicando il prezzo unitario annuo di locazione per la superficie ragguagliata commerciale delle singole porzioni di fabbricato, costituite dal Lotto oggetto di valutazione.

La superficie commerciale del presente Lotto considerando la quota parte di proprietà indivisa del piano parcheggio seminterrato è pari a circa mq 71 corrispondente ad un canone annuo di circa € 4.630,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Canone annuo:	<b>4.630,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>5,08%</b>
Valore immobile:	<b>91.141,73</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi per l'eliminazione di una porta di collegamento con altro immobile	-800,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 90.341,73</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 90.341,73</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di affitto ed atti di compravendita di immobili comparabili

## 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	ufficio	61,50	9,40	90.341,73	90.341,73
				<b>90.341,73 €</b>	<b>90.341,73 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.517,09</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.630,44</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 84.194,21</b>



**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:	€. 4.209,71
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 4,50
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 79.980,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di 157,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano secondo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un grande ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, due vani che affacciano sul cortile interno ed un vano che prende luce da una finestra lucifera sul lato nord del fabbricato ed ha un servizio igienico. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura di medio formato, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 13,60% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

Si osserva che dalla planimetria progettuale allegata alla D.I.A. i vani dell'immobile sembrerebbero destinati ad uso abitativo, destinazione che risulterebbe in contrasto con il parere espresso dal Consorzio ASI, la Relazione Tecnica allegata al progetto di D.I.A. e con la conseguente destinazione catastale. Si ritiene pertanto trattarsi di un refuso e che l'immobile abbia destinazione ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 03, consistenza 6,5 vani, rendita 2.433,80 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

**A** posto auto, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio



in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	24,07 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 217.241,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 206.380,00
Data della valutazione:	27/06/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 10/07/2019, con scadenza il 09/07/2025, registrato il 12/07/2019 a Messina ai nn. 19071242214362967 - 000001 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Il contratto di locazione riguarda una porzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto in oggetto, comprende le particelle catastali foglio 234 particella 82 sub 5-7-8-9-10-11-12-13-14-16-21 (la 21 solo in parte), nonché l'uso delle parti comuni catastalmente identificate come B.C.N.C. sub. 1, 2, 3 e 4, e prevede il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione. Il prezzo della locazione per tutte le particelle è pari ad €/anno 90.000,00 (novantamila/00).

## 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio Michele Giuffrida ai nn. 20946/8863 di repertorio, iscritta il 21/05/2010 a Messina ai nn. 16468/2541, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo del 18/05/2010 - Numero di repertorio 20946/8863 - Notaio Michele Giuffrida in Messina.

Importo ipoteca: 4.000.000.

Importo capitale: 2.000.000.



Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 23/08/2016 ai NN. 22376/2404 atto di annotazione ad iscrizione modifica ammortamento, del 05/08/2016 Notaio Zuccarello Marcolini Andrea Sede LODI Numero di repertorio 1563/1101 La banca Banco Popolare società cooperativa acconsente che a decorrere dalla data dell'1/7/2016, e pertanto con effetto retroattivo, il residuo importo di mutuo verri rimborsato dalla parte mutuataria A.R.R. Immobiliare s.r.l. mediante il pagamento di n. 137 rate mensili posticipate di cui l'ultima scadente il 30/1.1/2027

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 18/11/2021 a Messina ai nn. 31143/24485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a Messina ai nn. 34871/27517, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

In rettifica alla formalità del 18/11/2021 NN. 31143/24485 in quanto nella precedente trascrizione era stato omissis l'immobile n. 12 di cui all'unità negoziale 1 della presente, titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 18/11/2021 ai nn.31143/24485, cui si fa pieno riferimento.

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione di società (dal 26/06/2007), con atto stipulato il 26/06/2007 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 13621/5734 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Messina ai nn. 30156/17755.

Il titolo è riferito solamente a immobili Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di quietanza con trasferimento di proprietà (dal 21/04/2010), con atto stipulato il 21/04/2010 a firma di notaio Michele Giuffrida ai nn. 20888/8816 di repertorio, trascritto il 26/04/2010 a Messina ai nn. 13339/9407.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Foglio 234 Particella 82 Sub. 6



**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2001 fino al 26/06/2007), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9930 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21160/17634.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2001 fino al 21/04/2010), con atto stipulato il 06/08/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9939 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21161/17635.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. C.E. 13713 e successive varianti, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, per lavori di Demolizione e ricostruzione, rilasciata il 02/12/1996 con il n. 13713 di protocollo

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. ID **000283.00** e successive varianti, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, per lavori di Cambio di destinazione d'uso da attività produttiva ad ufficio di una porzione di una porzione del fabbricato, presentata il 31/05/2011 con il n. ID 000283.00 di protocollo, rilasciata il 22/06/2011.

Il titolo è riferito solamente a Particella 82 subalterni 6, 10, 14 e 16

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano Regolatore Industriale vigente, in forza di delibera D.Dir. n. 557/D.R.U. del 26/07/2002 e D.Dir. n. 910/D.R.U. del 31/10/2002, rettificato con D.Dir. n. 954/D.R.U. del 08.09.2004, l'immobile ricade in zona Zona ASI - zona D2.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio, il cui importo complessivo di € 30.700 grava pro-quota sul presente Lotto

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costo pro-quota per la regolarizzazione del piano parcheggio: €4.175,52

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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





BENI IN MESSINA VIA GIUSEPPE LA FARINA 229

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **157,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano secondo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un grande ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, due vani che affacciano sul cortile interno ed un vano che prende luce da una finestra lucifera sul lato nord del fabbricato ed ha un servizio igienico. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura di medio formato, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 13,60% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

Si osserva che dalla planimetria progettuale allegata alla D.I.A. i vani dell'immobile sembrerebbero destinati ad uso abitativo, destinazione che risulterebbe in contrasto con il parere espresso dal Consorzio ASI, la Relazione Tecnica allegata al progetto di D.I.A. e con la conseguente destinazione catastale. Si ritiene pertanto trattarsi di un refuso e che l'immobile abbia destinazione ufficio.

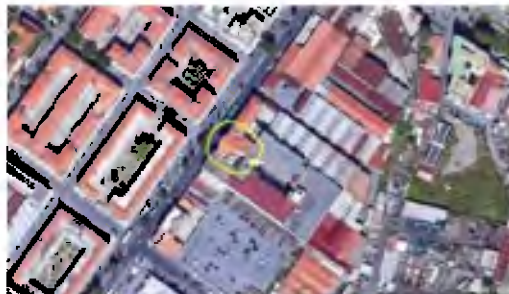
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 03, consistenza 6,5 vani, rendita 2.433,80 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

**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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Rete internet a fibra ottica.

**COLLEGAMENTI**

autobus distante 300 mt  
 ferrovia distante 1300 mt  
 porto distante 1500 mt  
 autostrada distante 3,2 km

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

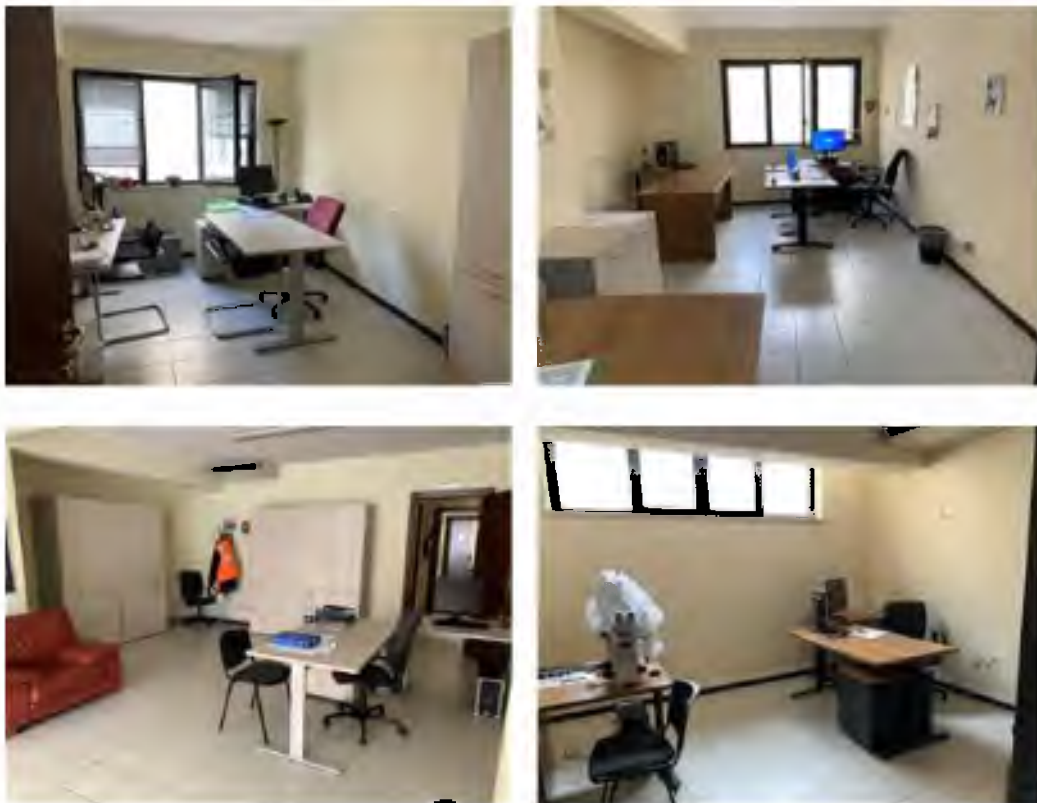
stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
-------------	-------------	--------	-------------



Superficie al lordo della muratura	157,50	x	100 %	=	157,50
<b>Totale:</b>	<b>157,50</b>				<b>157,50</b>



#### ACCESSORI:

**posto auto**, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Quota di comproprietà del	177,00	x	13,6 %	=	24,07



parcheggio		
<b>Totale:</b>	<b>177,00</b>	<b>24,07</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver effettuato indagini di mercato prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione, le cui caratteristiche urbanistiche ed edilizie ne restringono la destinazione al campo dell'attività terziaria e direzionale, al cui acquisto può essere interessato il diretto utilizzatore o l'investitore le cui valutazioni sono di carattere riguardante l'utilità da un punto di vista della convenienza economica e/o reddituale, il sottoscritto ha ritenuto che il più corretto metodo di valutazione fosse quello del calcolo per Capitalizzazione diretta, potendo peraltro disporre di un dato certo e recente che è il prezzo di locazione del contratto stipulato nel 2019 con scadenza nel 2025.

Il contratto di locazione prevede un prezzo annuo di € 90.000,00 per l'intero fabbricato ad esclusione di una porzione del piano 1° di circa mq 119, che corrisponde ad superficie commerciale (considerando la superficie ragguagliata dei vani accessori: parcheggio, cortile e sottotetto) di circa mq 1.380.

Il prezzo annuo al mq della locazione concordato in contratto è quindi pari ad € 65,22.

Per il calcolo del tasso di capitalizzazione, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre del 2022 che riguardano gli immobili destinati ad ufficio per la Fascia/zona: Centrale/Museo - Viale Libertà - Collereale - Zona Falcata - Via Industriale / Codice zona: B2 / Microzona: 27.

Ragguagliando il prezzo di locazione indicato per la superficie netta, a quello di vendita indicato per la superficie lorda, e facendo la media tra i prezzi massimi e minimi, si ottiene un tasso di capitalizzazione pari a 0,0508.

Il canone annuo per ciascuna porzione immobiliare è stato calcolato moltiplicando il prezzo unitario annuo di locazione per la superficie ragguagliata commerciale delle singole porzioni di fabbricato, costituite dal Lotto oggetto di valutazione.

La superficie commerciale del presente Lotto considerando la quota parte di proprietà indivisa del piano parcheggio seminterrato è pari a circa mq 181,5 corrispondente ad un canone annuo di circa €



11.840,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	11.840,00
Tasso di capitalizzazione:	5,08%
Valore immobile:	233.070,87

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 233.070,87
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 233.070,87

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di affitto ed atti di compravendita di immobili comparabili

## 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	ufficio	157,50	24,07	233.070,87	233.070,87
				<b>233.070,87 €</b>	<b>233.070,87 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 11.653,54
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.175,52
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€ 217.241,80</b>

**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	€ 10.862,09
--	-------------



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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>€. 206.380,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano terzo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, ha un servizio igienico con antibagno. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata in ceramica monocottura di medio formato, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica cm 20x20.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 5,01% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 02, consistenza 2,5 vani, rendita 800,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

**B** posto auto, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.



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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,87 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.237,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.270,00
Data della valutazione:	27/06/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 10/07/2019, con scadenza il 09/07/2025, registrato il 12/07/2019 a Messina ai nn. 19071242214362967 - 000001 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Il contratto di locazione riguarda una porzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto in oggetto, comprende le particelle catastali foglio 234 particella 82 sub 5-7-8-9-10-11-12-13-14-16-21 (la 21 solo in parte), nonché l'uso delle parti comuni catastalmente identificate come B.C.N.C. sub. 1, 2, 3 e 4, e prevede il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione. Il prezzo della locazione per tutte le particelle è pari ad €/anno 90.000,00 (novantamila/00).

**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:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio Michele Giuffrida ai nn. 20946/8863 di repertorio, iscritta il 21/05/2010 a Messina ai nn. 16468/2541, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo del 18/05/2010 - Numero di repertorio 20946/8863 - Notaio Michele Giuffrida in Messina.

Importo ipoteca: 4.000.000.

Importo capitale: 2.000.000.

Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 23/08/2016 ai NN. 22376/2404 atto di annotazione ad iscrizione modifica ammortamento, del 05/08/2016 Notaio Zuccarello Marcolini Andrea Sede LODI Numero di repertorio 1563/1101 La banca Banco Popolare società cooperativa





acconsente che a decorrere dalla data dell'1/7/2016 , e pertanto con effetto retroattivo, il residuo importo di mutuo verrai rimborsato dalla parte mutuataria A.R.R. Immobiliare s.r.l. mediante il pagamento di n. 137 rate mensili posticipate di cui l'ultima scadente il 30/1.1/2027

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 18/11/2021 a Messina ai nn. 31143/24485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a Messina ai nn. 34871/27517, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

In rettifica alla formalità del 18/11/2021 NN. 31143/24485 in quanto nella precedente trascrizione era stato omesso l'immobile n. 12 di cui all'unità negoziale 1 della presente, titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 18/11/2021 ai nn.31143/24485, cui si fa pieno riferimento.

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione di società (dal 26/06/2007), con atto stipulato il 26/06/2007 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 13621/5734 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Messina ai nn. 30156/17755.

Il titolo è riferito solamente a immobili Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di quietanza con trasferimento di proprietà (dal 21/04/2010), con atto stipulato il 21/04/2010 a firma di notaio Michele Giuffrida ai nn. 20888/8816 di repertorio, trascritto il 26/04/2010 a Messina ai nn. 13339/9407.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2001 fino al 26/06/2007), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9930 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21160/17634.



Il titolo è riferito solamente a immobili in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2001 fino al 21/04/2010), con atto stipulato il 06/08/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9939 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21161/17635.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. 13713 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione, rilasciata il 02/12/1996 con il n. 13713 di protocollo

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. ID 000283.00 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da attività produttiva ad ufficio di una porzione di una porzione del fabbricato, presentata il 31/05/2011 con il n. ID 000283.00 di protocollo, rilasciata il 22/06/2011.

Il titolo è riferito solamente a Particella 82 subalterni 6, 10, 14 e 16

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Industriale vigente, in forza di delibera D.Dir. n. 557/D.R.U. del 26/07/2002 e D.Dir. n. 910/D.R.U. del 31/10/2002, rettificato con D.Dir. n. 954/D.R.U. del 08.09.2004, l'immobile ricade in zona Zona ASI - zona D2.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio, il cui importo complessivo di € 30.700 grava pro-quota sul presente Lotto

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costo pro-quota per la regolarizzazione del piano parcheggio: €1.537,65

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA GIUSEPPE LA FARINA 229

**UFFICIO**



## DI CUI AL PUNTO A

**ufficio a MESSINA** Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano terzo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, ha un servizio igienico con antibagno. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata in ceramica monocottura di medio formato, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica cm 20x20.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 5,01% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 02, consistenza 2,5 vani, rendita 800,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 3, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

## 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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Rete internet a fibra ottica.



## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 1300 mt

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

porto distante 1500 mt

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante 3,2 km

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



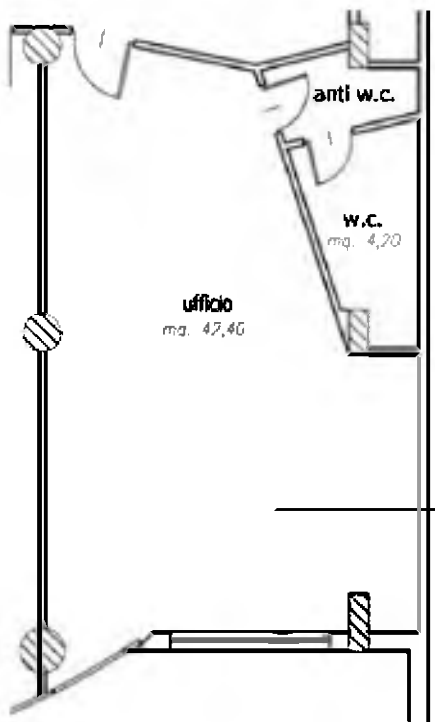
CONSISTENZA:

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
Superficie al lordo della muratura	58,00	x	100 %	=	58,00
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>58,00</b>



**ACCESSORI:**

**posto auto**, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

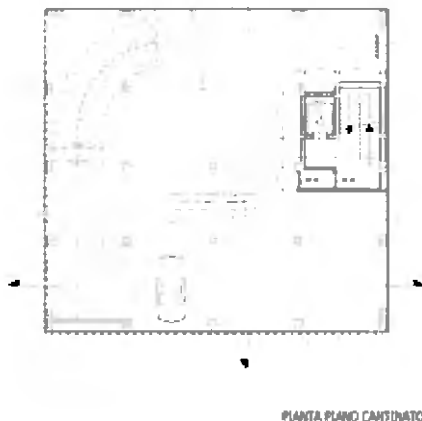
Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Quota di comproprietà del parcheggio	177,00	x 5,01 %	= 8,87
<b>Totale:</b>	<b>177,00</b>		<b>8,87</b>



**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Dopo aver effettuato indagini di mercato prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione, le cui caratteristiche urbanistiche ed edilizie ne restringono la destinazione al campo dell'attività terziaria e direzionale, al cui acquisto può essere interessato il diretto utilizzatore o l'investitore le cui valutazioni sono di carattere riguardante l'utilità da un punto di vista della convenienza economica e/o reddituale, il sottoscritto ha ritenuto che il più corretto metodo di valutazione fosse quello del calcolo per Capitalizzazione diretta, potendo peraltro disporre di un dato certo e recente che è il prezzo di locazione del contratto stipulato nel 2019 con scadenza nel 2025.

Il contratto di locazione prevede un prezzo annuo di € 90.000,00 per l'intero fabbricato ad esclusione di una porzione del piano 1° di circa mq 119, che corrisponde ad superficie commerciale (considerando la superficie ragguagliata dei vani accessori: parcheggio, cortile e sottotetto) di circa mq 1.380.

Il prezzo annuo al mq della locazione concordato in contratto è quindi pari ad € 65,22.

Per il calcolo del tasso di capitalizzazione, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre del 2022 che riguardano gli immobili destinati ad ufficio per la Fascia/zona: Centrale/Museo - Viale Libertà - Collereale - Zona Falcata - Via Industriale / Codice zona: B2 / Microzona: 27.

Ragguagliando il prezzo di locazione indicato per la superficie netta, a quello di vendita indicato per la superficie lorda, e facendo la media tra i prezzi massimi e minimi, si ottiene un tasso di capitalizzazione pari a 0,0508.

Il canone annuo per ciascuna porzione immobiliare è stato calcolato moltiplicando il prezzo unitario annuo di locazione per la superficie ragguagliata commerciale della singola porzione di fabbricato costituita dal Lotto oggetto di valutazione.

La superficie commerciale del presente Lotto considerando la quota parte di proprietà indivisa del piano parcheggio seminterrato è pari a circa mq 67 corrispondente ad un canone annuo di circa € 4.360,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Canone annuo:	<b>4.360,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>5,08%</b>
Valore immobile:	<b>85.826,77</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi per l'eliminazione di una porta di collegamento con altro immobile	-800,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 85.026,77</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 85.026,77</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di affitto ed atti di compravendita di immobili comparabili

## 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	ufficio	58,00	8,87	85.026,77	85.026,77
				<b>85.026,77 €</b>	<b>85.026,77 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.251,34</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.537,65</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 79.237,78</b>



**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:	<b>€. 3.961,89</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 5,89</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.270,00</b>





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano terzo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, ha un servizio igienico con antibagno. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di medio formato in monocottura, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 5,31% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

**B** posto auto, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.



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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>61,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>9,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.194,21</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.980,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 10/07/2019, con scadenza il 09/07/2025, registrato il 12/07/2019 a Messina ai nn. 19071242214362967 - 000001 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Il contratto di locazione riguarda una porzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto in oggetto, comprende le particelle catastali foglio 234 particella 82 sub 5-7-8-9-10-11-12-13-14-16-21 (la 21 solo in parte), nonché l'uso delle parti comuni catastalmente identificate come B.C.N.C. sub. 1, 2, 3 e 4, e prevede il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione. Il prezzo della locazione per tutte le particelle è pari ad €/anno 90.000,00 (novantamila/00).

**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:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio Michele Giuffrida ai nn. 20946/8863 di repertorio, iscritta il 21/05/2010 a Messina ai nn. 16468/2541, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo del 18/05/2010 - Numero di repertorio 20946/8863 - Notaio Michele Giuffrida in Messina.

Importo ipoteca: 4.000.000.

Importo capitale: 2.000.000.

Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 23/08/2016 ai NN. 22376/2404 atto di annotazione ad iscrizione modifica ammortamento, del 05/08/2016 Notaio Zuccarello Marcolini Andrea Sede LODI Numero di repertorio 1563/1101 La banca Banco Popolare società cooperativa



acconsente che a decorrere dalla data dell'1/7/2016 , e pertanto con effetto retroattivo, il residuo importo di mutuo verrai rimborsato dalla parte mutuataria A.R.R. Immobiliare s.r.l. mediante il pagamento di n. 137 rate mensili posticipate di cui l'ultima scadente il 30/1.1/2027

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 18/11/2021 a Messina ai nn. 31143/24485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a Messina ai nn. 34871/27517, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

In rettifica alla formalità del 18/11/2021 NN. 31143/24485 in quanto nella precedente trascrizione era stato omesso l'immobile n. 12 di cui all'unità negoziale 1 della presente, titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 18/11/2021 ai nn.31143/24485, cui si fa pieno riferimento.

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione di società (dal 26/06/2007), con atto stipulato il 26/06/2007 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 13621/5734 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Messina ai nn. 30156/17755.

Il titolo è riferito solamente a immobili Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di quietanza con trasferimento di proprietà (dal 21/04/2010), con atto stipulato il 21/04/2010 a firma di notaio Michele Giuffrida ai nn. 20888/8816 di repertorio, trascritto il 26/04/2010 a Messina ai nn. 13339/9407.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2001 fino al 26/06/2007), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9930 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21160/17634.



Il titolo è riferito solamente a immobili in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2001 fino al 21/04/2010), con atto stipulato il 06/08/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9939 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21161/17635.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. 13713 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione, rilasciata il 02/12/1996 con il n. 13713 di protocollo

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. ID 000283.00 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da attività produttiva ad ufficio di una porzione di una porzione del fabbricato, presentata il 31/05/2011 con il n. ID 000283.00 di protocollo, rilasciata il 22/06/2011.

Il titolo è riferito solamente a Particella 82 subalterni 6, 10, 14 e 16

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Industriale vigente, in forza di delibera D.Dir. n. 557/D.R.U. del 26/07/2002 e D.Dir. n. 910/D.R.U. del 31/10/2002, rettificato con D.Dir. n. 954/D.R.U. del 08.09.2004, l'immobile ricade in zona Zona ASI - zona D2.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio, il cui importo complessivo di € 30.700 grava pro-quota sul presente Lotto

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costo pro-quota per la regolarizzazione del piano parcheggio: €1.630,44

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA GIUSEPPE LA FARINA 229

**UFFICIO**



## DI CUI AL PUNTO A

**ufficio a MESSINA** Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano terzo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, ha un servizio igienico con antibagno. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di medio formato in monocottura, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 5,31% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 3, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

## 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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Rete internet a fibra ottica.



## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 1300 mt

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

porto distante 1500 mt

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante 3,2 km

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



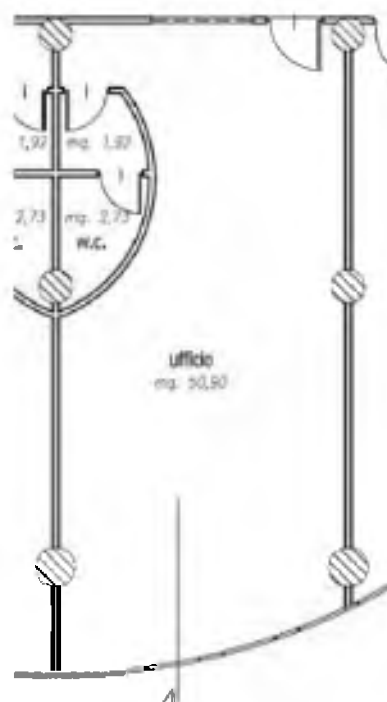
CONSISTENZA:

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
Superficie al lordo della muratura	61,50	x	100 %	=	61,50
<b>Totale:</b>	<b>61,50</b>				<b>61,50</b>



**ACCESSORI:**

**posto auto**, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

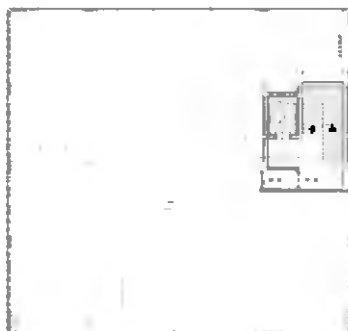
Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Quota di comproprietà del parcheggio	177,00	x 5,31 %	= 9,40
<b>Totale:</b>	<b>177,00</b>		<b>9,40</b>





PIANTA PIANO CANTINATO

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver effettuato indagini di mercato prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione, le cui caratteristiche urbanistiche ed edilizie ne restringono la destinazione al campo dell'attività terziaria e direzionale, al cui acquisto può essere interessato il diretto utilizzatore o l'investitore le cui valutazioni sono di carattere riguardante l'utilità da un punto di vista della convenienza economica e/o reddituale, il sottoscritto ha ritenuto che il più corretto metodo di valutazione fosse quello del calcolo per Capitalizzazione diretta, potendo peraltro disporre di un dato certo e recente che è il prezzo di locazione del contratto stipulato nel 2019 con scadenza nel 2025.

Il contratto di locazione prevede un prezzo annuo di € 90.000,00 per l'intero fabbricato ad esclusione di una porzione del piano 1° di circa mq 119, che corrisponde ad superficie commerciale (considerando la superficie ragguagliata dei vani accessori: parcheggio, cortile e sottotetto) di circa mq 1.380.

Il prezzo annuo al mq della locazione concordato in contratto è quindi pari ad € 65,22.

Per il calcolo del tasso di capitalizzazione, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre del 2022 che riguardano gli immobili destinati ad ufficio per la Fascia/zona: Centrale/Museo - Viale Libertà - Collereale - Zona Falcata - Via Industriale / Codice zona: B2 / Microzona: 27.

Ragguagliando il prezzo di locazione indicato per la superficie netta, a quello di vendita indicato per la superficie lorda, e facendo la media tra i prezzi massimi e minimi, si ottiene un tasso di capitalizzazione pari a 0,0508.

Il canone annuo per ciascuna porzione immobiliare è stato calcolato moltiplicando il prezzo unitario annuo di locazione per la superficie ragguagliata commerciale delle singole porzioni di fabbricato, costituite dal Lotto oggetto di valutazione.

La superficie commerciale del presente Lotto considerando la quota parte di proprietà indivisa del piano parcheggio seminterrato è pari a circa mq 71 corrispondente ad un canone annuo di circa € 4.630,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:





Canone annuo:	<b>4.630,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>5,08%</b>
Valore immobile:	<b>91.141,73</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi per l'eliminazione di una porta di collegamento con altro immobile	-800,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 90.341,73</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 90.341,73</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di affitto ed atti di compravendita di immobili comparabili

## 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	ufficio	61,50	9,40	90.341,73	90.341,73
				<b>90.341,73 €</b>	<b>90.341,73 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.517,09</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.630,44</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 84.194,21</b>



**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:	€. 4.209,71
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 4,50
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.980,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano terzo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, ha un servizio igienico con antibagno. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di medio formato in monocottura, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 5,31% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

**B** posto auto, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.



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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>61,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>9,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.194,21</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.980,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 10/07/2019, con scadenza il 09/07/2025, registrato il 12/07/2019 a Messina ai nn. 19071242214362967 - 000001 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Il contratto di locazione riguarda una porzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto in oggetto, comprende le particelle catastali foglio 234 particella 82 sub 5-7-8-9-10-11-12-13-14-16-21 (la 21 solo in parte), nonché l'uso delle parti comuni catastalmente identificate come B.C.N.C. sub. 1, 2, 3 e 4, e prevede il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione. Il prezzo della locazione per tutte le particelle è pari ad €/anno 90.000,00 (novantamila/00).

**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:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio Michele Giuffrida ai nn. 20946/8863 di repertorio, iscritta il 21/05/2010 a Messina ai nn. 16468/2541, a favore di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Mutuo del 18/05/2010 - Numero di repertorio 20946/8863 - Notaio Michele Giuffrida in Messina.

Importo ipoteca: 4.000.000.

Importo capitale: 2.000.000.

Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 23/08/2016 ai NN. 22376/2404 atto di annotazione ad iscrizione modifica ammortamento, del 05/08/2016 Notaio Zuccarello Marcolini Andrea Sede LODI Numero di repertorio 1563/1101 La banca Banco Popolare società cooperativa



acconsente che a decorrere dalla data dell'1/7/2016 , e pertanto con effetto retroattivo, il residuo importo di mutuo verrai rimborsato dalla parte mutuataria A.R.R. Immobiliare s.r.l. mediante il pagamento di n. 137 rate mensili posticipate di cui l'ultima scadente il 30/1.1/2027

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 18/11/2021 a Messina ai nn. 31143/24485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a Messina ai nn. 34871/27517, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

In rettifica alla formalità del 18/11/2021 NN. 31143/24485 in quanto nella precedente trascrizione era stato omesso l'immobile n. 12 di cui all'unità negoziale 1 della presente, titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 18/11/2021 ai nn.31143/24485, cui si fa pieno riferimento.

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione di società (dal 26/06/2007), con atto stipulato il 26/06/2007 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 13621/5734 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Messina ai nn. 30156/17755.

Il titolo è riferito solamente a immobili Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di quietanza con trasferimento di proprietà (dal 21/04/2010), con atto stipulato il 21/04/2010 a firma di notaio Michele Giuffrida ai nn. 20888/8816 di repertorio, trascritto il 26/04/2010 a Messina ai nn. 13339/9407.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2001 fino al 26/06/2007), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9930 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21160/17634.



Il titolo è riferito solamente a immobili in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2001 fino al 21/04/2010), con atto stipulato il 06/08/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9939 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21161/17635.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. 13713 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione, rilasciata il 02/12/1996 con il n. 13713 di protocollo

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. ID 000283.00 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da attività produttiva ad ufficio di una porzione di una porzione del fabbricato, presentata il 31/05/2011 con il n. ID 000283.00 di protocollo, rilasciata il 22/06/2011.

Il titolo è riferito solamente a Particella 82 subalterni 6, 10, 14 e 16

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Industriale vigente, in forza di delibera D.Dir. n. 557/D.R.U. del 26/07/2002 e D.Dir. n. 910/D.R.U. del 31/10/2002, rettificato con D.Dir. n. 954/D.R.U. del 08.09.2004, l'immobile ricade in zona Zona ASI - zona D2.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio, il cui importo complessivo di € 30.700 grava pro-quota sul presente Lotto

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costo pro-quota per la regolarizzazione del piano parcheggio: €1.630,44

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA GIUSEPPE LA FARINA 229

**UFFICIO**



## DI CUI AL PUNTO A

**ufficio a MESSINA** Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano terzo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un unico ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, ha un servizio igienico con antibagno. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di medio formato in monocottura, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 5,31% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 3, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

## 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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Rete internet a fibra ottica.



## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 1300 mt

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

porto distante 1500 mt

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante 3,2 km

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

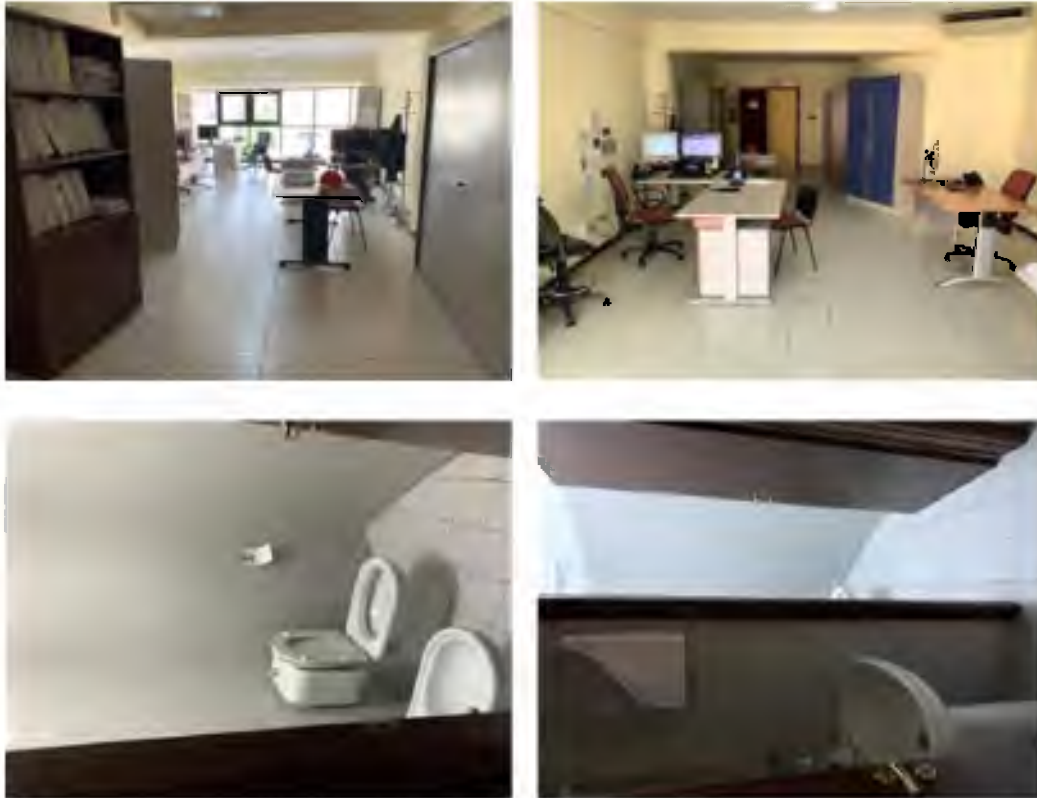
esposizione:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

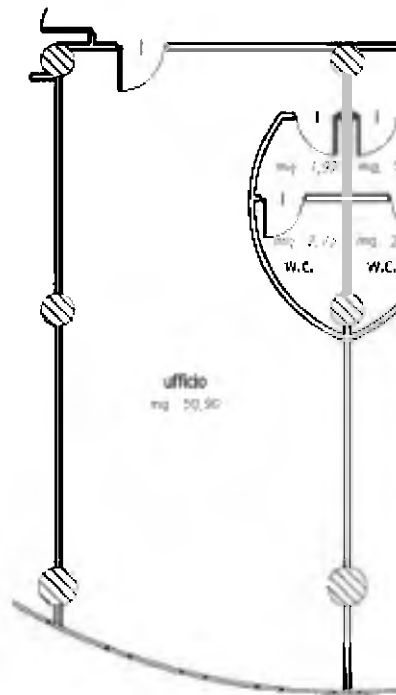
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie al lordo della muratura	61,50	x	100 %	=	61,50
<b>Totale:</b>	<b>61,50</b>				<b>61,50</b>







#### ACCESSORI:

**posto auto**, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Quota di comproprietà del parcheggio	177,00	5,31 %	9,40
<b>Totale:</b>	<b>177,00</b>		<b>9,40</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver effettuato indagini di mercato prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione, le cui caratteristiche urbanistiche ed edilizie ne restringono la destinazione al campo dell'attività terziaria e direzionale, al cui acquisto può essere interessato il diretto utilizzatore o l'investitore le cui valutazioni sono di carattere riguardante l'utilità da un punto di vista della convenienza economica e/o reddituale, il sottoscritto ha ritenuto che il più corretto metodo di valutazione fosse quello del calcolo per Capitalizzazione diretta, potendo peraltro disporre di un dato certo e recente che è il prezzo di locazione del contratto stipulato nel 2019 con scadenza nel 2025.

Il contratto di locazione prevede un prezzo annuo di € 90.000,00 per l'intero fabbricato ad esclusione di una porzione del piano 1° di circa mq 119, che corrisponde ad superficie commerciale (considerando la superficie ragguagliata dei vani accessori: parcheggio, cortile e sottotetto) di circa mq 1.380.

Il prezzo annuo al mq della locazione concordato in contratto è quindi pari ad € 65,22.

Per il calcolo del tasso di capitalizzazione, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre del 2022 che riguardano gli immobili destinati ad ufficio per la Fascia/zona: Centrale/Museo - Viale Libertà - Collereale - Zona Falcata - Via Industriale / Codice zona: B2 / Microzona: 27.

Ragguagliando il prezzo di locazione indicato per la superficie netta, a quello di vendita indicato per la superficie lorda, e facendo la media tra i prezzi massimi e minimi, si ottiene un tasso di capitalizzazione pari a 0,0508.

Il canone annuo per ciascuna porzione immobiliare è stato calcolato moltiplicando il prezzo unitario annuo di locazione per la superficie ragguagliata commerciale delle singole porzioni di fabbricato, costituite dal Lotto oggetto di valutazione.

La superficie commerciale del presente Lotto considerando la quota parte di proprietà indivisa del piano parcheggio seminterrato è pari a circa mq 71 corrispondente ad un canone annuo di circa € 4.630,00

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Canone annuo:	<b>4.630,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>5,08%</b>
Valore immobile:	<b>91.141,73</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi per l'eliminazione di una porta di collegamento con altro immobile	-800,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 90.341,73</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 90.341,73</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di affitto ed atti di compravendita di immobili comparabili

## 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	ufficio	61,50	9,40	90.341,73	90.341,73
				<b>90.341,73 €</b>	<b>90.341,73 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.517,09</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.630,44</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 84.194,21</b>



**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:	€. 4.209,71
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 4,50
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 79.980,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

**LOTTO 10****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** ufficio a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **157,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano terzo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un grande ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, due vani che affacciano sul cortile interno ed un vano che prende luce da una finestra lucifera sul lato nord del fabbricato ed ha un servizio igienico. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura di medio formato, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 13,60% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

Si osserva che dalla planimetria progettuale allegata alla D.I.A. i vani dell'immobile sembrerebbero destinati ad uso abitativo, destinazione che risulterebbe in contrasto con il parere espresso dal Consorzio ASI, la Relazione Tecnica allegata al progetto di D.I.A. e con la conseguente destinazione catastale. Si ritiene pertanto trattarsi di un refuso e che l'immobile abbia destinazione ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 03, consistenza 6,5 vani, rendita 2.433,80 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

**A** posto auto, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio



in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	24,07 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 217.241,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 206.380,00
Data della valutazione:	27/06/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 10/07/2019, con scadenza il 09/07/2025, registrato il 12/07/2019 a Messina ai nn. 19071242214362967 - 000001 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Il contratto di locazione riguarda una porzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto in oggetto, comprende le particelle catastali foglio 234 particella 82 sub 5-7-8-9-10-11-12-13-14-16-21 (la 21 solo in parte), nonché l'uso delle parti comuni catastalmente identificate come B.C.N.C. sub. 1, 2, 3 e 4, e prevede il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione. Il prezzo della locazione per tutte le particelle è pari ad €/anno 90.000,00 (novantamila/00).

## 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio Michele Giuffrida ai nn. 20946/8863 di repertorio, iscritta il 21/05/2010 a Messina ai nn. 16468/2541, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo del 18/05/2010 - Numero di repertorio 20946/8863 - Notaio Michele Giuffrida in Messina.

Importo ipoteca: 4.000.000.

Importo capitale: 2.000.000.



Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 23/08/2016 ai NN. 22376/2404 atto di annotazione ad iscrizione modifica ammortamento, del 05/08/2016 Notaio Zuccarello Marcolini Andrea Sede LODI Numero di repertorio 1563/1101 La banca Banco Popolare società cooperativa acconsente che a decorrere dalla data dell'1/7/2016 , e pertanto con effetto retroattivo, il residuo importo di mutuo verri rimborsato dalla parte mutuataria A.R.R. Immobiliare s.r.l. mediante il pagamento di n. 137 rate mensili posticipate di cui l'ultima scadente il 30/1.1/2027

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 18/11/2021 a Messina ai nn. 31143/24485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a Messina ai nn. 34871/27517, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

In rettifica alla formalità del 18/11/2021 NN. 31143/24485 in quanto nella precedente trascrizione era stato omissis l'immobile n. 12 di cui all'unità negoziale 1 della presente, titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 18/11/2021 ai nn.31143/24485, cui si fa pieno riferimento.

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione di società (dal 26/06/2007), con atto stipulato il 26/06/2007 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 13621/5734 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Messina ai nn. 30156/17755.

Il titolo è riferito solamente a immobili Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di quietanza con trasferimento di proprietà (dal 21/04/2010), con atto stipulato il 21/04/2010 a firma di notaio Michele Giuffrida ai nn. 20888/8816 di repertorio, trascritto il 26/04/2010 a Messina ai nn. 13339/9407.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Foglio 234 Particella 82 Sub. 6



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2001 fino al 26/06/2007), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9930 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21160/17634.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2001 fino al 21/04/2010), con atto stipulato il 06/08/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9939 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21161/17635.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. 13713 e successive varianti, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, per lavori di Demolizione e ricostruzione, rilasciata il 02/12/1996 con il n. 13713 di protocollo

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. ID 000283.00 e successive varianti, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, per lavori di Cambio di destinazione d'uso da attività produttiva ad ufficio di una porzione di una porzione del fabbricato, presentata il 31/05/2011 con il n. ID 000283.00 di protocollo, rilasciata il 22/06/2011.

Il titolo è riferito solamente a Particella 82 subalterni 6, 10, 14 e 16

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Industriale vigente, in forza di delibera D.Dir. n. 557/D.R.U. del 26/07/2002 e D.Dir. n. 910/D.R.U. del 31/10/2002, rettificato con D.Dir. n. 954/D.R.U. del 08.09.2004, l'immobile ricade in zona Zona ASI - zona D2.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Oneri e costi di regolarizzazione indicati nella descrizione del Lotto 1 che riguarda il piano parcheggio, il cui importo complessivo di € 30.700 grava pro-quota sul presente Lotto

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costo pro-quota per la regolarizzazione del piano parcheggio: €4.175,52

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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





BENI IN MESSINA VIA GIUSEPPE LA FARINA 229

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **157,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano terzo con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da un grande ambiente ben illuminato con una ampia vetrata che affaccia sulla via La Farina, due vani che affacciano sul cortile interno ed un vano che prende luce da una finestra lucifera sul lato nord del fabbricato ed ha un servizio igienico. E' dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta la cui unità esterna è collocata sulla copertura del fabbricato, ma alla data del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accertarsi della funzionalità dell'impianto. L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura di medio formato, mentre il servizio igienico è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Il presente immobile partecipa per una quota pari al 13,60% alla comunione del parcheggio al piano cantinato di cui dovrà essere fatto un utilizzo alternato in proporzione alle quote possedute dalle nove unità immobiliari con destinazione ufficio che compongono il fabbricato.

Si osserva che dalla planimetria progettuale allegata alla D.I.A. i vani dell'immobile sembrerebbero destinati ad uso abitativo, destinazione che risulterebbe in contrasto con il parere espresso dal Consorzio ASI, la Relazione Tecnica allegata al progetto di D.I.A. e con la conseguente destinazione catastale. Si ritiene pertanto trattarsi di un refuso e che l'immobile abbia destinazione ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 03, consistenza 6,5 vani, rendita 2.433,80 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 3, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



## 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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Rete internet a fibra ottica.





COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt

ferrovia distante 1300 mt

porto distante 1500 mt

autostrada distante 3,2 km

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



**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
Superficie al lordo della muratura	157,50	x	100 %	=	157,50
<b>Totale:</b>	<b>157,50</b>				<b>157,50</b>

**ACCESSORI:**

**posto auto**, composto da Parcheggio condominiale indiviso.

Identificazione catastale:



- foglio 234 particella 82 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 09, consistenza 311 mq, rendita 1.011,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile accessorio in questione è costituito dalla proprietà indivisa pro-quota di un cantinato destinato a parcheggio accessibile attraverso una rampa carrabile chiusa da un cancello automatizzato che prospetta sulla via La Farina. Si tratta di una pertinenza attribuita urbanisticamente all'intero fabbricato che, come anche risulta dal progetto, è vincolata a parcheggio ai fini del rispetto degli standard urbanistici e, pertanto, non è alienabile autonomamente e deve intendersi come spazio condominiale che, ai fini urbanistici, è attribuito pro-quota come pertinenza dei singoli immobili destinati ad ufficio facenti parte del fabbricato. L'attribuzione in proporzione alla superficie degli immobili è finalizzata al rispetto degli standard urbanistici con la conseguenza che risulta impossibile escludere dalla comproprietà una parte delle unità immobiliari destinate ad ufficio in quanto perderebbero un requisito essenziale di regolarità urbanistica. Ne deriva che, risultando impossibile ricavare un numero sufficiente di posti auto per quante sono le unità immobiliari destinate ad ufficio in cui è stato diviso il fabbricato, il diritto all'effettivo utilizzo dovrà essere regolato secondo una rotazione temporale, calcolata tenendo conto della percentuale di quota assegnata all'unità immobiliare.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Quota di comproprietà del parcheggio	177,00	x 13,6 %	= 24,07
<b>Totale:</b>	<b>177,00</b>		<b>24,07</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver effettuato indagini di mercato prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione, le cui caratteristiche urbanistiche ed edilizie ne restringono la destinazione al campo dell'attività terziaria e direzionale, al cui acquisto può essere interessato il diretto utilizzatore o l'investitore le cui valutazioni sono di carattere riguardante l'utilità da un punto di vista della convenienza economica e/o reddituale, il sottoscritto ha ritenuto che il più corretto metodo di valutazione fosse quello del calcolo per Capitalizzazione diretta, potendo peraltro



disporre di un dato certo e recente che è il prezzo di locazione del contratto stipulato nel 2019 con scadenza nel 2025.

Il contratto di locazione prevede un prezzo annuo di € 90.000,00 per l'intero fabbricato ad esclusione di una porzione del piano 1° di circa mq 119, che corrisponde ad superficie commerciale (considerando la superficie ragguagliata dei vani accessori: parcheggio, cortile e sottotetto) di circa mq 1.380.

Il prezzo annuo al mq della locazione concordato in contratto è quindi pari ad € 65,22.

Per il calcolo del tasso di capitalizzazione, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre del 2022 che riguardano gli immobili destinati ad ufficio per la Fascia/zona: Centrale/Museo - Viale Libertà - Collereale - Zona Falcata - Via Industriale / Codice zona: B2 / Microzona: 27.

Ragguagliando il prezzo di locazione indicato per la superficie netta, a quello di vendita indicato per la superficie lorda, e facendo la media tra i prezzi massimi e minimi, si ottiene un tasso di capitalizzazione pari a 0,0508.

Il canone annuo per ciascuna porzione immobiliare è stato calcolato moltiplicando il prezzo unitario annuo di locazione per la superficie ragguagliata commerciale delle singole porzioni di fabbricato, costituite dal Lotto oggetto di valutazione.

La superficie commerciale del presente Lotto considerando la quota parte di proprietà indivisa del piano parcheggio seminterrato è pari a circa mq 181,5 corrispondente ad un canone annuo di circa € 11.840,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>11.840,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>5,08%</b>
Valore immobile:	<b>233.070,87</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 233.070,87</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 233.070,87</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di affitto ed atti di compravendita di immobili comparabili

#### 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	ufficio	157,50	24,07	233.070,87	233.070,87
				<b>233.070,87 €</b>	<b>233.070,87 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	<b>€. 11.653,54</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.175,52</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 217.241,80</b>

**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:	<b>€. 10.862,09</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 206.380,00</b>





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

**LOTTO 11****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** sottotetto non abitabile a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **146,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano quarto con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da vari ambienti quasi tutti ben illuminati che affacciano sulla via La Farina, sul cortile interno ed in un balconcino ricavato sul lato nord del fabbricato. L'immobile progettualmente e catastalmente destinato a deposito occasionale e locale tecnico presenta opere edili ed impiantistiche non previste in progetto ed in contrasto con la destinazione d'uso.

In particolare è dotato di vari servizi igienici completi di doccia o vasca e di un angolo cucina. E' altresì dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta.

L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura di medio formato, mentre i servizi igienici sono rivestiti e pavimentati con piastrelle in ceramica.

Nell'ottica di suddividere la proprietà del fabbricato, il presente immobile non può partecipare alla comunione del parcheggio al piano cantinato non essendo una dotazione necessaria per l'attuale destinazione d'uso e per il fatto che la superficie destinata a parcheggio è sufficiente solo per gli immobili destinati ad ufficio attualmente presenti nel fabbricato.

Si precisa che anche ai fini della stima non è possibile prevedere l'ipotesi di un cambio di destinazione d'uso tramite il recupero a fini abitativi del sottotetto, in quanto non è possibile nella Zona urbanistica A.S.I. in cui ricade il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 1,50 / 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 07, consistenza 200 mq, rendita 1.053,57 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 4, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>146,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 173.657,48</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 164.970,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/06/2023</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 10/07/2019, con scadenza il 09/07/2025, registrato il 12/07/2019 a Messina ai nn. 19071242214362967 - 000001 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Il contratto di locazione riguarda una porzione dell'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto in oggetto, comprende le particelle catastali foglio 234 particella 82 sub 5-7-8-9-10-11-12-13-14-16-21 (la 21 solo in parte), nonché l'uso delle parti comuni catastalmente identificate come B.C.N.C. sub. 1, 2, 3 e 4, e prevede il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione. Il prezzo della locazione per tutte le particelle è pari ad €/anno 90.000,00 (novantamila/00).

### 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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio Michele Giuffrida ai nn. 20946/8863 di repertorio, iscritta il 21/05/2010 a Messina ai nn. 16468/2541, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo del 18/05/2010 - Numero di repertorio 20946/8863 - Notaio Michele Giuffrida in Messina.

Importo ipoteca: 4.000.000.

Importo capitale: 2.000.000.

Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 23/08/2016 ai NN. 22376/2404 atto di annotazione ad iscrizione modifica ammortamento, del 05/08/2016 Notaio Zuccarello Marcolini Andrea Sede LODI Numero di repertorio 1563/1101 La banca Banco Popolare società cooperativa acconsente che a decorrere dalla data dell'1/7/2016 , e pertanto con effetto retroattivo, il residuo importo di mutuo verrai rimborsato dalla parte mutuataria A.R.R. Immobiliare s.r.l. mediante il pagamento di n. 137 rate mensili posticipate di cui l'ultima scadente il 30/1.1/2027

##### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 18/11/2021 a Messina ai nn. 31143/24485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16

pignoramento, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Messina ai nn. 2877 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a Messina ai nn. 34871/27517, a favore di \*\*\* DATO





OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Messina Foglio 234 Sub. 5, 6 (oggi 21), 7, 8, 9, 10 (oggi 19), 11, 12, 13, 14 (oggi 20), e 16.

In rettifica alla formalità del 18/11/2021 NN. 31143/24485 in quanto nella precedente trascrizione era stato omesso l'immobile n. 12 di cui all'unità negoziale 1 della presente, titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 18/11/2021 ai nn.31143/24485, cui si fa pieno riferimento.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione di società (dal 26/06/2007), con atto stipulato il 26/06/2007 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 13621/5734 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Messina ai nn. 30156/17755.

Il titolo è riferito solamente a immobili Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di quietanza con trasferimento di proprietà (dal 21/04/2010), con atto stipulato il 21/04/2010 a firma di notaio Michele Giuffrida ai nn. 20888/8816 di repertorio, trascritto il 26/04/2010 a Messina ai nn. 13339/9407.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2001 fino al 26/06/2007), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9930 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21160/17634.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 5 Particella 82 Sub. 10 Particella 82 Sub. 9 Particella 82 Sub. 8 Particella 82 Sub. 7 Particella 82 Sub. 14 Particella 82 Sub. 13 Particella 82 Sub. 12 Particella 82 Sub. 11 Particella 82 Sub. 15

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2001 fino al 21/04/2010), con atto stipulato il 06/08/2001 a firma di notaio Luisa Calogero ai nn. 9939 di repertorio, trascritto il 10/08/2001 a Messina ai nn. 21161/17635.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Messina Foglio 234 Particella 82 Sub. 6

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Concessione Edilizia N. C.E. 13713 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione e ricostruzione, rilasciata il 02/12/1996 con il n. 13713 di protocollo

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. ID 000283.00 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da attività produttiva ad ufficio di una porzione di una porzione del fabbricato, presentata il 31/05/2011 con il n. ID 000283.00 di protocollo, rilasciata il 22/06/2011.

Il titolo è riferito solamente a Particella 82 subalterni 6, 10, 14 e 16

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Industriale vigente, in forza di delibera D.Dir. n. 557/D.R.U. del 26/07/2002 e D.Dir. n. 910/D.R.U. del 31/10/2002, rettificato con D.Dir. n. 954/D.R.U. del 08.09.2004, l'immobile ricade in zona Zona ASI - zona D2.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile avente in progetto la destinazione d'uso deposito occasionale presenta servizi igienici completi di sanitari doccia e vasca ed impianti per la climatizzazione dei locali. Tali servizi ed impianti non sono compatibili con l'attuale destinazione d'uso e dovranno essere rimossi.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione dei sanitari e della macchine per la climatizzazione: €.4.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MESSINA VIA GIUSEPPE LA FARINA 229

**SOTTOTETTO NON ABITABILE**

DI CUI AL PUNTO A

**sottotetto non abitabile** a MESSINA Via Giuseppe La Farina 229, della superficie commerciale di **146,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Si tratta di un porzione del fabbricato posta al piano quarto con accesso dal ballatoio condominiale. L'ingresso dalla via La Farina è posto al piano terra al numero civico 229. L'immobile è composto da vari ambienti quasi tutti ben illuminati che affacciano sulla via La Farina, sul cortile interno ed in un balconcino ricavato sul lato nord del fabbricato. L'immobile progettualmente e catastalmente destinato a deposito occasionale e locale tecnico presenta opere edili ed impiantistiche non previste in progetto ed in contrasto con la destinazione d'uso.

In particolare è dotato di vari servizi igienici completi di doccia o vasca e di un angolo cucina. E' altresì dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo di tipo aria-aria ad espansione diretta.

L'immobile si trova generalmente in buone condizioni edili ed impiantistiche. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura di medio formato, mentre i servizi igienici sono rivestiti e pavimentati con piastrelle in ceramica.

Nell'ottica di suddividere la proprietà del fabbricato, il presente immobile non può partecipare alla comunione del parcheggio al piano cantinato non essendo una dotazione necessaria per l'attuale destinazione d'uso e per il fatto che la superficie destinata a parcheggio è sufficiente solo per gli immobili destinati ad ufficio attualmente presenti nel fabbricato.

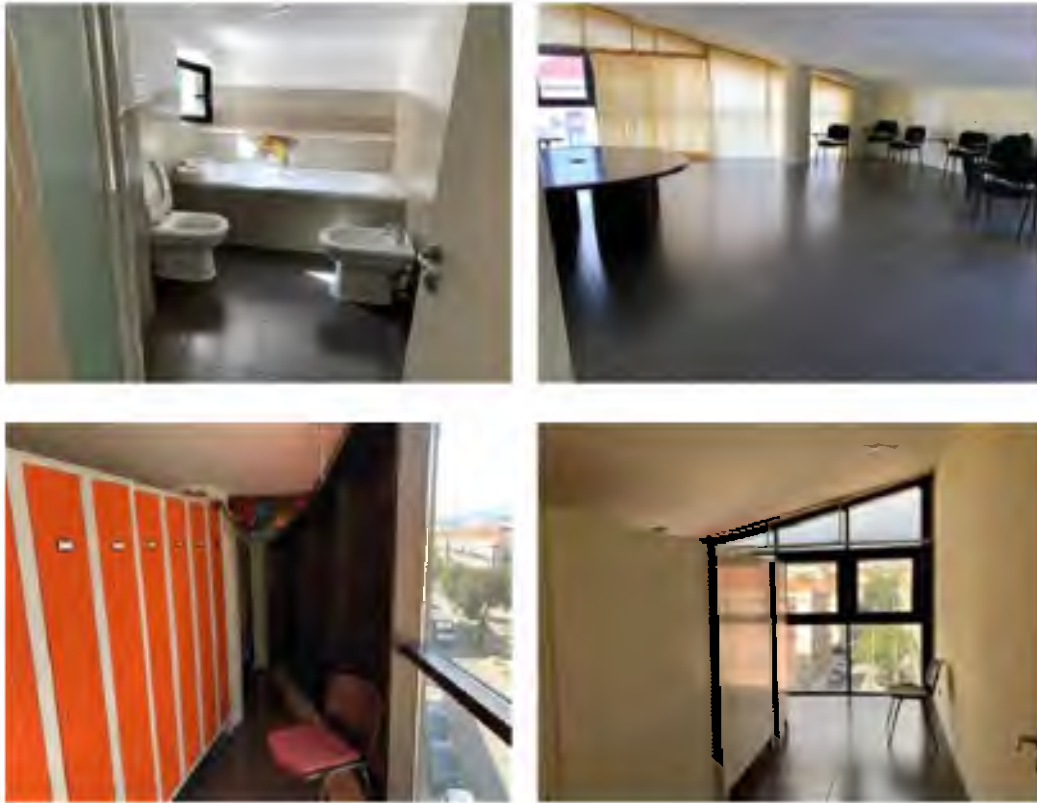
Si precisa che anche ai fini della stima non è possibile prevedere l'ipotesi di un cambio di destinazione d'uso tramite il recupero a fini abitativi del sottotetto, in quanto non è possibile nella Zona urbanistica A.S.I. in cui ricade il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 1,50 / 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 234 particella 82 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 07, consistenza 200 mq, rendita 1.053,57 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe La Farina, piano: 4, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.





**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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Rete internet a fibra ottica.



**COLLEGAMENTI**

autobus distante 300 mt  
 ferrovia distante 1300 mt  
 porto distante 1500 mt  
 autostrada distante 3,2 km

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





## 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
Superficie al lordo della muratura	243,50	x	60 %	=	146,10
<b>Totale:</b>	<b>243,50</b>				<b>146,10</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver effettuato indagini di mercato prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione, le cui caratteristiche urbanistiche ed edilizie ne restringono la destinazione al campo dell'attività terziaria e direzionale, al cui acquisto può essere interessato il diretto utilizzatore o l'investitore le cui valutazioni sono di carattere riguardante l'utilità da un punto di vista della convenienza economica e/o reddituale, il sottoscritto ha ritenuto che il più corretto metodo di valutazione fosse quello del calcolo per Capitalizzazione diretta, potendo peraltro disporre di un dato certo e recente che è il prezzo di locazione del contratto stipulato nel 2019 con scadenza nel 2025.

Il contratto di locazione prevede un prezzo annuo di € 90.000,00 per l'intero fabbricato ad esclusione di una porzione del piano 1° di circa mq 119, che corrisponde ad superficie commerciale (considerando la superficie ragguagliata dei vani accessori: parcheggio, cortile e sottotetto) di circa mq 1.380.

Il prezzo annuo al mq della locazione concordato in contratto è quindi pari ad € 65,22.

Per il calcolo del tasso di capitalizzazione, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre del 2022 che riguardano gli immobili destinati ad ufficio per la Fascia/zona: Centrale/Museo - Viale Libertà - Collereale - Zona Falcata - Via Industriale / Codice zona: B2 / Microzona: 27.

Ragguagliando il prezzo di locazione indicato per la superficie netta, a quello di vendita indicato per la superficie lorda, e facendo la media tra i prezzi massimi e minimi, si ottiene un tasso di capitalizzazione pari a 0,0508.

Il canone annuo per ciascuna porzione immobiliare è stato calcolato moltiplicando il prezzo unitario annuo di locazione per la superficie ragguagliata commerciale delle singole porzioni di fabbricato, costituite dal Lotto oggetto di valutazione.

La superficie commerciale del presente Lotto, calcolata applicando un coefficiente di omogeneizzazione pari al 60%, è pari a circa mq 146 corrispondente ad un canone annuo di circa € 9.500

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>9.500,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>5,08%</b>
Valore immobile:	<b>187.007,87</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:



<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 187.007,87</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 187.007,87</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Contratti di affitto ed atti di compravendita di immobili comparabili

### 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	sottotetto non abitabile	146,10	0,00	187.007,87	187.007,87
				<b>187.007,87 €</b>	<b>187.007,87 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 9.350,39**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 173.657,48**

### 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: **€. 8.682,87**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 4,61**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 164.970,00**



data 27/06/2023

il tecnico incaricato  
Gaetano De Lorenzo

