



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 100/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CREDITO FONDIARIO SPA

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

GIUDICE:  
DOTT. DANIELE CARLO MADIA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**LAURA BOTTARI**

CF:BTTLRA75P41F158G

con studio in MESSINA (ME) via Santa Marta n.316 copl.villa Bucca  
telefono: 0902402194 cell +39 349 4735429

email: ellebistudiotecnico@gmail.com

PEC: laura.bottari@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 359/2017

## LOTTO 2

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

**B** ufficio a MESSINA via S.Marta 258, della superficie commerciale di **154,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare in oggetto , allo stato attuale adibita ad ufficio , occupa una porzione del piano terra di un fabbricato a cinque elevazioni f.t oltre cantinato avente struttura portante in c.a . L'accesso

all'appartamento avviene mediante androne condominiale e ascensore , dal portone posto sulla via Santa Marta.In generale il fabbricato risulta in discrete condizioni. L'immobile in oggetto al momento del sopralluogo risulta composto da un ingresso /sala d'attesa, altro ingresso direttamente su un corridoio su cui si affacciano , tre delle cinque camere destinate a studio,disimpegno da cui si accede ad una zona, in catasto ,indicata come intercapedine ,al momento del sopralluogo utilizzata come archivio e altro ufficio , due bagni e un piccolo cucinino, e infine una grande veranda prospiciente sulla via Santa Marta. L'appartamento risulta in ottimo stato di conservazione , totalmente ristrutturato , con finiture di pregio , in particolare in tutti gli ambienti pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica , pareti e soffitti rifiniti con pittura tipo ducotone, impianto elettrico sottotraccia dotato di salvavita , impianto di allarme e video sorveglianza , infissi esterni in legno dotati di serrande in pvc ;porte interne in legno, impianto di riscaldamento autonomo a pompe di calore .Inoltre vi è la possibilità di usufruire del parcheggio nel cortile condominiale con accesso dalla via Noviziato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70.Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 543 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 2.621,02 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARTA 258, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 2022.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>154,47 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 229.556,58</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 202.009,79</b>
Data della valutazione:	<b>11/01/2023</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si evidenzia che al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta unito con altro immobile ad esso adiacente, per la precisione con immobile intestato al [REDACTED] moglie del debitore esecutato, in catasto identificato alla fg 227 part 543 sub 2. Il collegamento è stato realizzato mediante la demolizione del tramezzo posto sul lato est del vano studio e mediante l'apertura di una porta alla fine del corridoio sempre sul lato est.

## 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:

fondo patrimoniale, stipulata il 01/04/2011 a firma di notaio P. Restuccia, trascritta il 22/04/2011 a Messina ai nn. 13255/9684, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a abitazione di tipo civile in Messina via Gelone 16 p2 fg 120 part 743 sub 6-Ufficio in Messina via S.Marta pt fg 227 part 543 sub 6

#### 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 17/02/2006 a firma di NOTAIO P. RESTUCCIA ai nn. 45793 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a MESSINA ai nn. 7223/2294, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 10 ANNI .

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo civile in Messina via Gelone 16 p 2 fg 120 part. 743 sub 6 -Ufficio sito in Messina via S. Marta pt fg 227 part 543 sub 1

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/05/2002 a firma di Notaio P. RESTUCCIA ai nn. 42621 di repertorio, registrata il 13/05/2002 a Messina ai nn. 1305, iscritta il 20/04/2022 a Messina ai nn. 10373/951, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 830000.

Importo capitale: 415000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo civile sita in Messina via Gelone 16 p.2 fg 120 part 743 sub 6-Ufficio sito in Messina via S.Marta pt fg 227 part 543 sub 1

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

pignoramento, stipulata il 16/06/2020 ai nn. 1161 di repertorio, trascritta il 14/07/2020 a Messina ai nn. 14771/10612, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di precetto .

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo civile in Messina via Gelone 16 fg 120 part 743 sub 6- Ufficio in Messina via S.Marta fg 227 part 543 sub 1



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/06/1994), con atto stipulato il 21/06/1994 a firma di notaio A.Campagna ai nn. 67066 di repertorio, trascritto il 25/06/1994 a Messina ai nn. 13614/16193.

Il titolo è riferito solamente a Ufficio in Messina via S.Marta pt fg 227 part 543 sub 1

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **9106 C.E.** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio a 5 elevazioni f.t. , rilasciata il 13/10/1987 con il n. 9106 di protocollo, agibilità del 05/03/1997 con il n. 24910/95/CR di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ufficio in via Santa Marta n.258 fg 227 part 543 sub 1.

Sono state rilasciate le seguenti integrazioni alla CE : 10615/9106/bis del 14/09/1990;10995/9106/ter del 22/05/1991 e 12339 del 15/03/1994

CERTIFICATO REGOLARITA' SISMICA ART.28 N. **art.28 G.C.** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO A 5 ELEVAZIONI F.T , rilasciata il 09/01/2023 con il n. 13158/94 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato sito in via santa Marta 258 Messina

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Norme di attuazione approvate con D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003), l'immobile ricade in zona B1a-Comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi", non incluse nei perimetri delle zone A e delle zone B2. Il titolo è riferito solamente al fabbricato a 5 elevazioni f.t sito in via santa marta 258 -Messina

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria in catasto non riporta la cucinetta e le due camere realizzate nella zona "intercapedine"

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

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella porzione indicata come "Intercapedine" sono stati ricavati due stanze ed una cucinetta (normativa di riferimento: art.85 Regolamento edilizio del comune di Messina)

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

(...) Nel caso di costruzioni in prossimità di rilievi o terrapieni si prescrive che: • l'intera unità abitativa o lavorativa (ufficio, studio) sia a distanza media di mt. 3,00 da terrapieno; • la distanza minima dal terrapieno non sia comunque inferiore a mt. 2,00;

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

BENI IN MESSINA VIA S.MARTA 258

### UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

**ufficio** a MESSINA via S.Marta 258, della superficie commerciale di **154,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare in oggetto , allo stato attuale adibita ad ufficio , occupa una porzione del piano terra di un fabbricato a cinque elevazioni f.t oltre cantinato avente struttura portante in c.a . L'accesso

all'appartamento avviene mediante androne condominiale e ascensore , dal portone posto sulla via Santa Marta.In generale il fabbricato risulta in discrete condizioni. L'immobile in oggetto al momento del sopralluogo risulta composto da un ingresso /sala d'attesa, altro ingresso direttamente su un corridoio su cui si affacciano , tre delle cinque camere destinate a studio,disimpegno da cui si accede ad una zona, in catasto ,indicata come intercapedine ,al momento del sopralluogo utilizzata come archivio e altro ufficio , due bagni e un piccolo cucinino, e infine una grande veranda prospiciente sulla via Santa Marta. L'appartamento risulta in ottimo stato di conservazione , totalmente ristrutturato , con finiture di pregio , in particolare in tutti gli ambienti pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica , pareti e soffitti rifiniti con pittura tipo ducotone, impianto elettrico sottotraccia dotato di salvavita , impianto di allarme e video sorveglianza , infissi esterni in legno dotati di serrande in pvc ;porte interne in legno, impianto di riscaldamento autonomo a pompe di calore .Inoltre vi è la possibilità di usufruire del parcheggio nel cortile condominiale con accesso dalla via Noviziato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70.Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 543 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 2.621,02 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARTA 258, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 2022.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

farmacie

al di sopra della media 

negozi al dettaglio

al di sopra della media 

scuola elementare

buono 

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km

al di sopra della media 

tram distante 850 mt

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso	10,45	x	100 %	=	10,45
corridoio	10,90	x	100 %	=	10,90
wc1+wc2	4,30	x	100 %	=	4,30
camera -studio 1	24,63	x	100 %	=	24,63
camera-studio 2	15,30	x	100 %	=	15,30
camera-studio 3	15,35	x	100 %	=	15,35
camera-studio 4	11,90	x	100 %	=	11,90



camera-studio 5	28,65	x	100 %	=	28,65
spazio intercapedine adibito a studio archivio e cucinetta	57,60	x	50 %	=	28,80
veranda a livello (sup. tot 36.75mq)	16,75	x	25 %	=	4,19
<b>Totale:</b>	<b>195,83</b>				<b>154,47</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2023

Fonte di informazione: AGENZIA ON LINE

Descrizione: LUMINOSO APPARTAMENTO, IN STABILE RISTRUTTURATO 5 PIANO , INGRESSO SALONE DOPPIO DUE CAMERE , DOPPI SERVIZI CUCINA ABITABILE

Indirizzo: VIA SANTA MARTA PRESSI PIAZZA TROMBETTA

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 148.000,00 pari a 1.286,96 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA ON LINE

Descrizione: IMMOBILE COMPOSTO DA 5 CAMERE CUCINA ABITABILE PIANO 4 , DOPPI SERVIZI , SALONE , DUE BALCONI

Indirizzo: VIA SANTA MARTA 316

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie: 79

Prezzo: 320.000,00 pari a 1.155,23 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2023

Fonte di informazione: AGENZIA ON LINE

Descrizione: TRILOCALE NUOVA COSTRUZIONE , SOGGIORNO Più DUE CAMERE CUCINA ABITABILE, DOPPI SERVIZI E DUE BALCONI

Indirizzo: VIA SANTA MARTA

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:



Prezzo: 240.000,00 pari a 2.086,96 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: REQUOT -OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Descrizione: IMMOBILE COMOSTO DA INGRESSO 5 CAMERE DOPPI SERVIZI GRANDE VERANDA A LIVELLO -USO UFFICIO

Indirizzo: VIA SANTA MARTA 258

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie:

Prezzo: 283.417,00 pari a 1.453,42 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: 1 SEMESTRE 2022

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non ritenendo possibile procedere secondo il metodo di confronto previsto dagli standard internazionali di valutazione ( I.V.S.-Market Comparison Approach) data la mancanza di un sufficiente numero di prezzi di compravendita per immobili simili a causa di un mercato poco attivo nell'ambito dello specifico segmento di mercato sebbene costituito da svariate offerte , per il caso in esame la scrivente ha ritenuto più idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato ,procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq istituendo conseguentemente opportuni ragguagli al fine di tenere conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione, centralità, vetustà,e quanto altro costituisca elemento di differenziazione tra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare , è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespite oggetto di stima . Preliminarmente al fine di potere eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso facendo riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011, la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile indipendentemente dalla sua destinazione d'uso, si consideri :

-la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;

-le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze,balconi, patii e giardini;

-le quote percentuali delle superfici delle pertinenze ( cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc...)

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata , sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del comune di Messina sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili o coeve nella stessa area dell'u.i. in esame oggetto di proposta di vendita . I valori unitari minimi e massimi per unità residenziali libere da locazioni fornite dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre del 2022 qui di seguito riportati :

Valore unitario minimo : €1.200,00/mq Valore unitario massimo : €1.800,00/mq (uffici )

uniti agli esiti delle indagini di mercato effettuate per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare in oggetto per i quali il prezzo di mercato si aggira intorno a .1480,00 €/mq, portano a definire il valore medio commerciale in €1490,00 /mq .

Il valore unitario individuato , rapportato alla consistenza commerciale pari a mq 155 determina il seguente valore di mercato dell'immobile:

$$V_m = 154,46 \text{ mq} \times 1490,00 \text{ €} = \mathbf{€230.156,58}$$





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,47 x 1.490,00 = 230.156,58

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
AGGIORNAMENTO CATASTALE	-600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 229.556,58

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 229.556,58

## 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 Messina, agenzie: Grimaldi. Tringali case, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI -Agenzia del Territorio, ed inoltre: Requot - Quotazioni -Immobiliari

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
B	ufficio	154,47	0,00	229.556,58	229.556,58
				<b>229.556,58 €</b>	<b>229.556,58 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 229.556,58

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

Riduzione del valore del **12%** 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:

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: € 202.009,79

data 28/12/2022

il tecnico incaricato

ING LAURA BOTTARI



Visura per soggetto  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2022

Data: 15/02/2022 - Ora: 08.48.44

Segue

Visura n.: T37140 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di MESSINA ( Codice: F158) Provincia di MESSINA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo  Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		227	543	1	1		A/10	3	7 vani	Totale: 130 m²	Euro 2.621,02	VIA SANTA MARTA piano: T interno: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprietà PROPRIETARIO 1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/1994 protocollo n. 240424 Voltura in atti dal 11/09/2001 Repertorio n.: 67066 Rogante: [REDACTED] Sede: MESSINA Registrazione: UR Sede: MESSINA n: 999 del 01/07/1994 COMPRAVENDITA (n. 15008.1/1994)				

MODULARIO  
F. rig. rend. 498



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939)

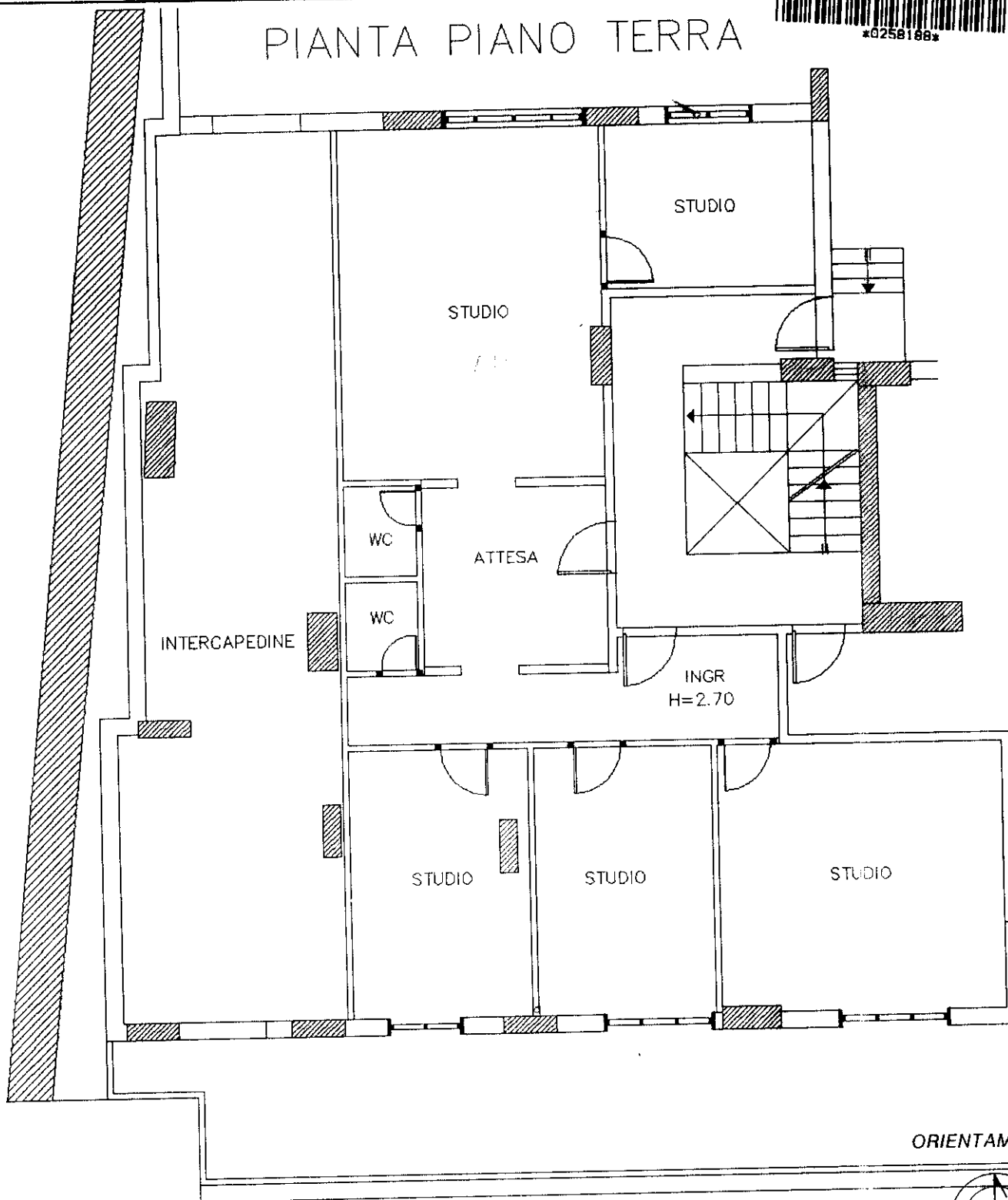
MOD. AN (CEU)

0258188

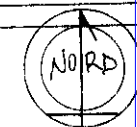


Planimetria di u.i.u. in Comune di MESSINA via S. MARIA

## PIANTA PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

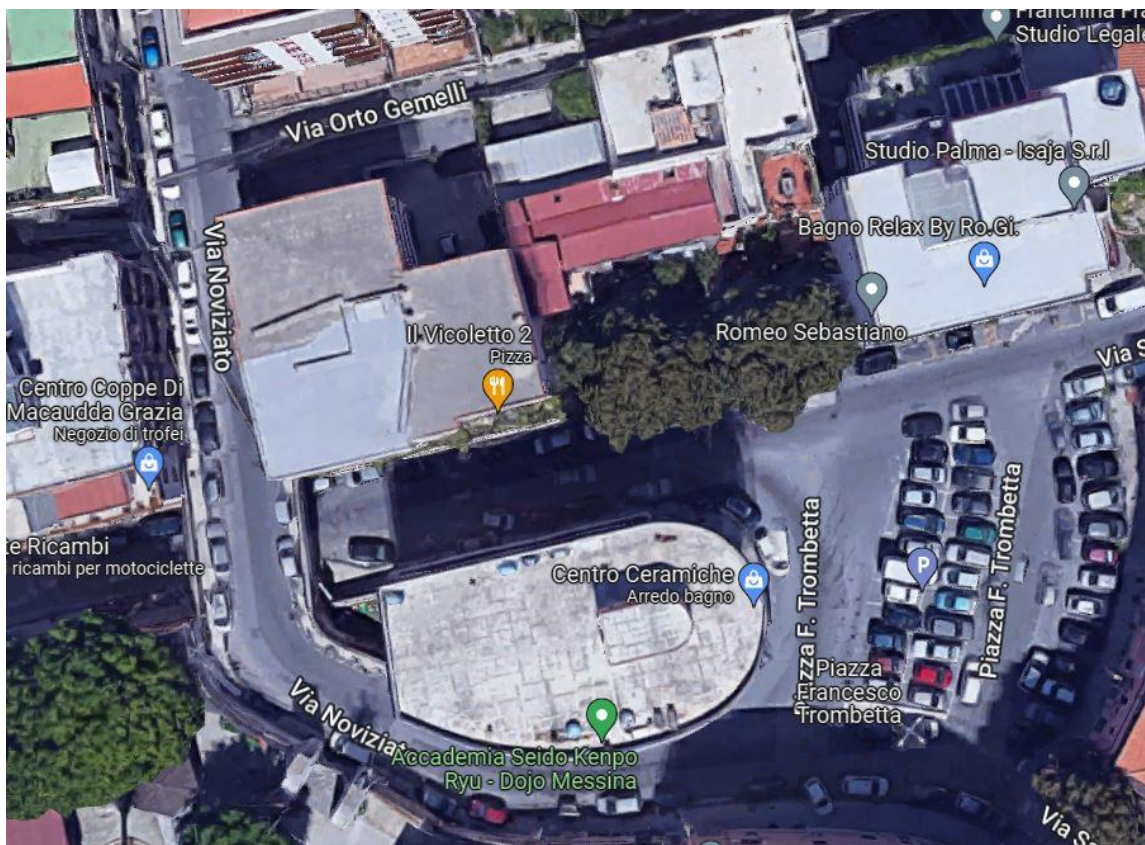
Ultima planimetria di atti  
Denuncia di variazione  
Data presentazione: 13/12/1993 - Data: 15/02/2022 - n. T40405 - Richiedente: BTTLRA75P41F158G  
Totale schede: 1 - Formato stampato: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)  
F. 227  
n. 543 sub. 1

Compilata dal ARCH. CONTRAFATTO  
(cognome e nome)  
PAOLO  
della provincia di MESSINA  
data ..... Firma CONTRAFATTO

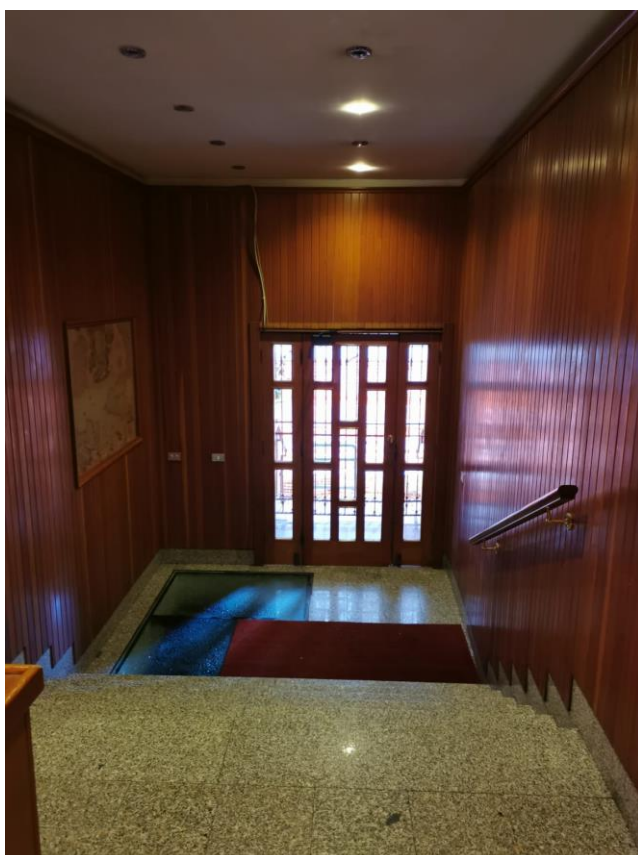
RISERVATO ALL'UFFICIO

in un 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2022 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio: 227 - Particella: 543 - Subalterno: 1 >  
Firmato DA PAOLO CONTRAFATTO ARCHITETTO MESSINA





**Foto n.23-** Via S.Marta n. 258-Messina ;



**Foto n.24-25-** Androne condominiale ;







10

**Foto n.26-27- Ingresso e dettaglio impianto Video sorveglianza;**



**Foto n.28-29- Corridoio e disimpegno ;**



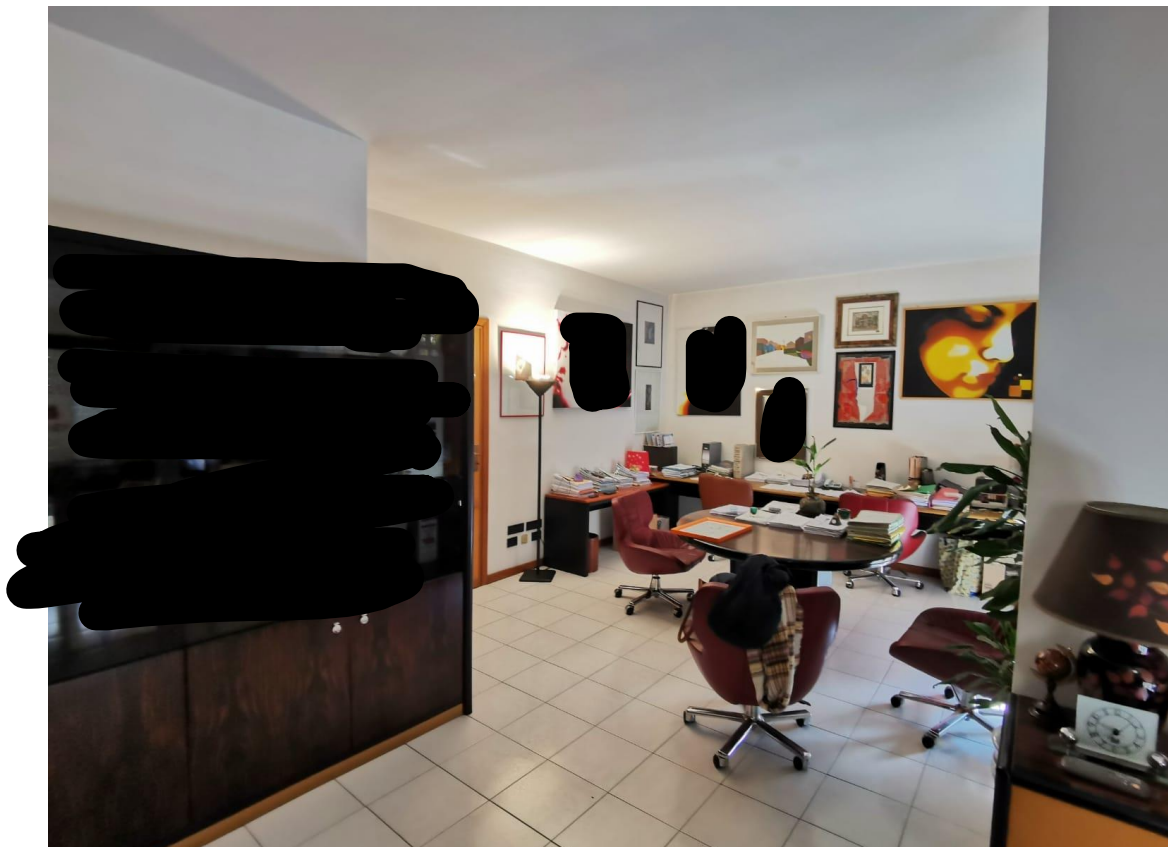


Foto n.30-31- Studio n. 1 ;







Foto n.32-33- Studio n. 2 ;







Foto n.34-35- Studio n.3 ;

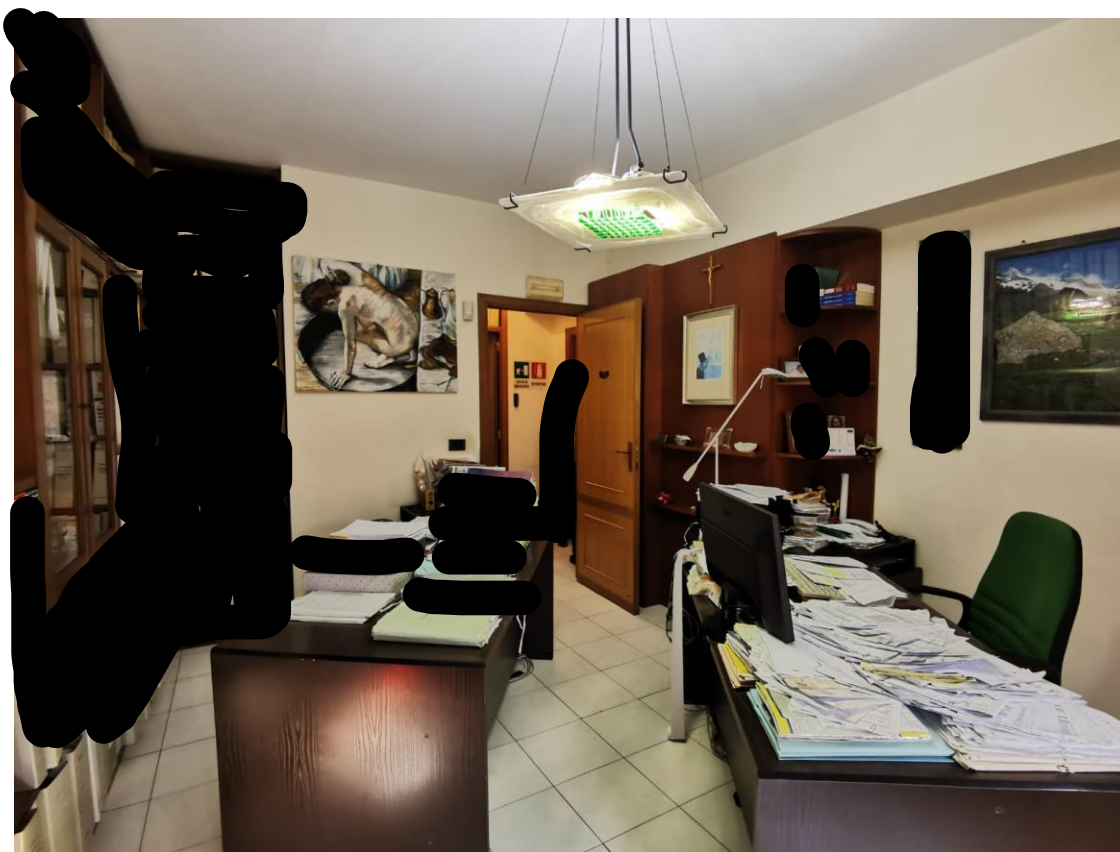




Foto n.36-37- Studio n.4/ stanza segretarie ;







Foto n.38-39- Archivio (Intercapedine );





16

**Foto n.40-41- Wc e cucinetta (Intercapedine );**



**Foto n.41-42- Veranda lato via Santa Marta ;**



