



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

146/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Mps Capital Services Banca per le imprese S.p.a.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Ugo Scavuzzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROBERTA CULICI AMATO

CF:CLCRRT70A45F158Z

con studio in MESSINA (ME) Via Centonze 72

telefono: 090716969

email: robertaculici@tiscali.it

PEC: roberta.culiciamato@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a TORREGROTTA Via Pietro Mascagni - Via XXI Ottobre, della superficie commerciale di **199,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████). Trattasi di immobile posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, adibito ad attività officina meccanica di mq 188,00 con corte annessa di mq 112. Si accede dalla via Mascagni ma allo stato di fatto ed anche catastalmente l'immobile forma un unico ambiente con la part. 1133 sub 2-4 e sviluppano una superficie lorda complessiva di mq 416,00 oltre mq. 244,00 di corte annessa. Sono composti da: Locale officina - ufficio - due wc - uno spogliatoio/ripostiglio. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1133 sub. 3-5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 188 mq, rendita 650,53 Euro, indirizzo catastale: Via XXI Ottobre, piano: Terra, intestato a ██████████, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Part. 1133 sub 2-4 - part. 1750 sub 2 - Gringeri Guido - Via Mascagni

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

B deposito artigianale a TORREGROTTA Via Pietro Mascagni - Via XXI Ottobre, della superficie commerciale di **241,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████). Trattasi di immobile posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, adibito ad officina meccanica di mq 228,00 con corte annessa di mq 132. Si accede attraverso tre vetrine dalla via XXI Ottobre. Allo stato di fatto ed anche catastalmente l'immobile forma un unico ambiente con la part. 1133 sub 3-5 e sviluppano una superficie lorda complessiva di mq 416,00 oltre mq. 244,00 di corte annessa. Sono composti da: Locale officina - ufficio - due wc - uno spogliatoio/ripostiglio. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1133 sub. 2-4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 189 mq, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via XXI Ottobre, piano: Terra, intestato a ██████████, derivante da Impianto meccanografico
Coerenze: Part. 1133 sub 3-5 - Gringeri Guido - Via Mascagni e Via XXI Ottobre

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	440,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 263.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 223.754,00

trova:

Data della valutazione:

27/12/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo durata 6+6, stipulato il 23/10/2015, con scadenza il 01/12/2021, registrato il 23/10/2015 a Agenzia delle Entrate ai nn. 15102304245550794 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 12.600,00. Canone: 1° anno importo pattuito € 12.600,00 (6 mensilità € 1.000,00 e 6 mensilità € 1.100,00); 2° anno importo pattuito € 13.200,00 (12 mensilità da € 1.100,00); 3° e 4° anno importo pattuito € 14.400,00 (12 mensilità da € 1.200,00); 5° e 6° anno importo pattuito € 15.600,00 (12 mensilità da € 1.300,00); da corrispondersi dal conduttore ai locatari [REDACTED] in ragione del 50% ciascuno. Si precisa che nel contratto di locazione allegato alla presente relazione risulta un errore nei dati catastali, ovvero al punto 1 oggetto della locazione è specificato il mappale 277 sub 4 Cat. C/1, ma l'indirizzo (Via XXI Ottobre n. 76) e la planimetria allegata sono relativi agli immobili oggetto del pignoramento (part. 1133 sub 3-5 e sub 2 -4).

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 14/03/2013 a firma di Notaio Grosso Vincenzo ai nn. 52711/7645 di repertorio, trascritta il 18/03/2013 ai nn. 6988/5430, a favore di [REDACTED] ([REDACTED]), contro [REDACTED] derivante da Atto di Costituzione fondo patrimoniale .
La formalità è riferita solamente a Fg. 1 part. 1133 - sub 2-4

fondo patrimoniale, stipulata il 14/03/2013 a firma di Notaio Grosso Vincenzo ai nn. 52712/7646 di repertorio, trascritta il 18/03/2013 ai nn. 6989/5431, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto di Costituzione di fondo patrimoniale.
La formalità è riferita solamente a Fg. 1 part. 1133 sub 3.5 e part. 1750 sub 2

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 16/03/2006 ai nn. 27225/10081, a favore di Monte dei Paschi di Siena per l'impresa s.p.a. , contro [REDACTED] derivante da atto di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 700.000,00.
Importo capitale: € 350.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED] ede in

Torregrotta (Me) C.F.: 018875/10830

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/05/2016 a firma di Tribunale di Messina , trascritta il 07/06/2016 a Messina ai nn. 14293/10922, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese Spa, contro [REDACTED] derivante da Atto cautelare - Verbale di Pignoramento

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:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 10/04/1980 a firma di Notaio Nicolino [REDACTED], trascritto il 10/05/1980 a Messina ai nn. 9485/16652, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 - part. 1133 - sub 2-4.

Con detto atto si attribuiva l'immobile edificato su terreno pervenuto giusto atto di vendita del 15/10/1076 in Notar Nicolino [REDACTED] trascritto il 13/11/1976 ai nn. 18900/16652 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 10/04/1980 a firma di Notaio Nicolino [REDACTED], trascritto il 10/05/1980 a Messina ai nn. 9485/16652, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 - part. 1133 - sub 3-5.

Con detto atto si attribuiva l'immobile edificato su terreno pervenuto giusto atto di vendita del 15/10/1076 in Notar Nicolino [REDACTED] trascritto il 13/11/1976 ai nn. 18900/16652 da potere di [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. 1105/77 Prot. n. 2040, intestata a [REDACTED] per lavori di Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato a triplice elevazione da sorgere nel Comune di Torregrotta, contrada Timoniere, via XXI ottobre, presentata il 12/05/1977, rilasciata il 09/10/1977, agibilità del 06/07/1981

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

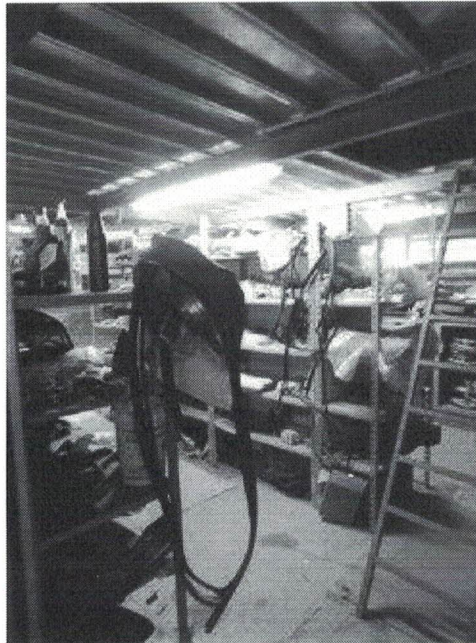
Sono state rilevate le seguenti difformità: all'interno della part. 1133 sub 3-5 è stata realizzato un soppalco con struttura in ferro adibito a deposito ad una altezza da terra di ml. 2,10 e una parete in cartongesso che separa stesso dalla restante parte dell'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- rimozione opere in ferro: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 gg



Soppalco

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORREGROTTA VIA PIETRO MASCAGNI - VIA XXI OTTOBRE

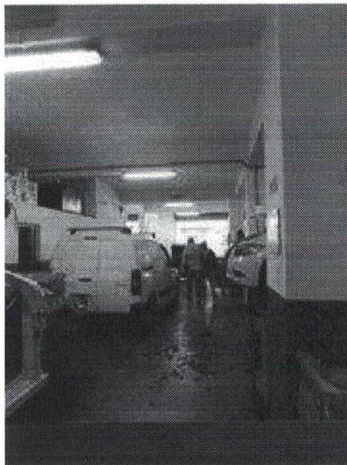
LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a TORREGROTTA Via Pietro Mascagni - Via XXI Ottobre, della superficie commerciale di **199,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (S. [redacted]). Trattasi di immobile posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, adibito ad attività officina meccanica di mq 188,00 con corte annessa di mq 112. Si accede dalla via Mascagni ma allo stato di fatto ed anche catastalmente l'immobile forma un unico ambiente con la part. 1133 sub 2-4 e sviluppano una superficie lorda complessiva di mq 416,00 oltre mq. 244,00 di corte annessa. Sono composti da: Locale officina - ufficio - due wc - uno spogliatoio/ripostiglio L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1133 sub. 3-5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 188 mq, rendita 650,53 Euro, indirizzo catastale: Via XXI Ottobre, piano: Terra, intestato a [redacted] derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Part. 1133 sub 2-4 - part. 1750 sub 2 - Gringeri Guido - Via Mascagni

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



Veduta interna



Veduta esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 Km

nella media ★★★★★★★★★★

ferrovia

nella media ★★★★★★★★★★

autobus

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di due unità immobiliari identificate in Catasto al fogli 1 part. 1133 sub 2 cat. C/2 e sub 3 cat. C/3 in proprietà dei [redacted] dette unità sono allo stato di fatto unite nelle quali viene svolta l'attività di officina, pertanto si è proceduto alla redazione del certificato ape di entrambe le unità.

Delle Strutture:

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

solai: soletta in cemento armato in opera

nella media ★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta unica realizzati in ferro e vetro

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media ★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[405 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 389446 registrata in data 01/11/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale adibito ad officina meccanica	188,00	x	100 %	=	188,00
Corte annessa	112,00	x	10 %	=	11,20
Totale:	300,00				199,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da analisi condotte comparando i correnti prezzi di mercato, in zone prossime all'unità immobiliare in oggetto e con riferimento ai valori indicati da "OMI" e altri osservatori Da analisi condotte comparando i prezzi di mercato in zone prossime all'unità immobiliare in oggetto , tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile si assume quale valore di mercato il prezzo medio pari ad € 600,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 199,20 x 600,00 = **119.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 119.520,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 119.520,00

BENI IN TORREGROTTA VIA PIETRO MASCAGNI - VIA XXI OTTOBRE

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a TORREGROTTA Via Pietro Mascagni - Via XXI Ottobre, della superficie commerciale di **241,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED] Trattasi di immobile posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, adibito ad officina meccanica di mq 228,00 con corte annessa di mq 132. Si accede attraverso tre vetrine dalla via XXI Ottobre. Allo stato di fatto ed anche catastalmente l'immobile forma un unico ambiente con la part. 1133 sub 3-5 e sviluppano una superficie lorda complessiva di mq 416,00 oltre mq. 244,00 di corte annessa. Sono composti da: Locale officina - ufficio - due wc - uno spogliatoio/ripostiglio L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1133 sub. 2-4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 189 mq, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via XXI Ottobre, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico
Coerenze: Part. 1133 sub 3-5 - Gringeri Guido - Via Mascagni e Via XXI Ottobre

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



Veduta esterna



Veduta interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 Km

ferrovia

autobus

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

comparando i prezzi di mercato in zone prossime all'unità immobiliare in oggetto, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile si assume quale valore di mercato il prezzo medio pari ad € 600,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 241,20 x 600,00 = **144.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 144.720,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 144.720,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si procederà alla stima della determinazione del valore dell'immobile mediante il metodo sintetico comparativo, basato sul valore medio del prezzo di mercato per immobili analoghi. Metodo Sintetico Comparativo Consiste nel fare riferimento ai prezzi correnti del mercato immobiliare, i prezzi di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli oggetto della presente indagine, in considerazione della zona di ubicazione, della caratteristiche degli stessi, delle dimensioni reali rilevabili sui luoghi, dal confronto delle planimetrie rilevate presso gli uffici pubblici sulla base di indagini di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torregrotta, osservatori del mercato immobiliare Omi, ed inoltre: Mercato immobiliare.it - mercato-immobiliare.info

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	199,20	0,00	119.520,00	119.520,00
B	deposito artigianale	241,20	0,00	144.720,00	144.720,00
				264.240,00 €	264.240,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 263.240,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 39.486,00

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: €. 223.754,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a TORREGROTTA Via Pietro Mascagni 1, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Trattasi di immobile posto al piano terra adibito a deposito di mq 170,25. Detto immobile è stato costruito come ampliamento del piano terra del fabbricato (Lotto 1) pertanto sulla via Mascagni presenta due ingressi che insistono sulla particella 1133 sub 5 (corte annessa al sub 3) e due ingressi sulla part. 1750 sub 1 (non oggetto del pignoramento) terreni in proprietà stessa ditta. Sulla facciata dell'immobile inoltre è presente una tettoia, che insiste su terreno non oggetto del pignoramento part. 1750 sub 1, ma ancorata tramite travi sul prospetto stesso, per tale tettoia è stata rilasciata relativa concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 con il n. 2128 del 10/02/2003 (come tettoia pertinenziale ad un'officina meccanica autocarrozzeria). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1750 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 150 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Mascagni, piano: Terra, intestato a [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted] Coerenze: part. 1133 - sub 1- part. 1146

Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	170,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.700,00
Data della valutazione:	27/12/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 9 ANNI, stipulato il 10/10/2014, con scadenza il 31/10/2023, trascritto il 14/10/2014 a Mgenzia Messina (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 100,00

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/03/2006 a firma di Notaio Della Cava Rocco ai nn. 27225/10081 di repertorio, iscritta il 21/03/2006 a Messina ai nn. 12008/4210, a favore di Monte dei Paschi di Siena per l'impresa s.p.a. sede in Firenze (domicilio in Firenze, viale Giuseppe Mazzini 46), contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 700.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Debitore non datore d'ipoteca: Fratelli Filloramo Domenico Andrea e Francesco snc sede Torregrotta (Me) C.F.: 01887510830

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/05/2016 a firma di Tribunale di Messina, trascritta il 07/06/2016 a Messina ai nn. 14293/10922, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese Spa, contro [REDACTED], derivante da Atto cautelare - Verbale di Pignoramento

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:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/09/1986 a firma di Notaio Nicolino Filloramo, trascritto il 16/10/1986 a Messina ai nn. 24241/20040, in forza di atto di compravendita.
Da potere di [REDACTED] Torregrotta 2007/1910

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. n. 1595 del 24.03.88, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento del piano terra del fabbricato esistente, presentata il 20/03/1987 con il n. 2707 di protocollo, agibilità del 05/02/1990 con il n. 9496 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORREGROTTA VIA PIETRO MASCAGNI 1

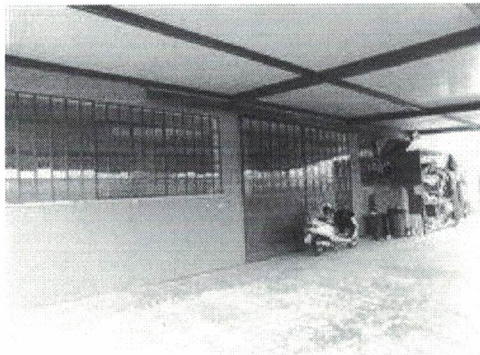
DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a TORREGROTTA Via Pietro Mascagni 1, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED]) Trattasi di immobile posto al piano terra adibito a deposito di mq 170,25 Detto immobile è stato costruito come ampliamento del piano terra del fabbricato (Lotto 1) pertanto sulla via Mascagni presenta due ingressi che insistono sulla particella 1133 sub 5 (corte annessa al sub 3) e due ingressi sulla part. 1750 sub 1 (non oggetto del pignoramento) terreni in proprietà stessa ditta. Sulla facciata dell'immobile inoltre è presente una tettoia, che insiste su terreno non oggetto del pignoramento part. 1750 sub 1, ma ancorata tramite travi sul prospetto stesso, per tale tettoia è stata rilasciata relativa concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 con il n. 2128 del 10/02/2003 (come tettoia pertinenziale ad un'officina meccanica autocarrozzeria). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1750 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 150 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Mascagni, piano: Terra, intestato a [REDACTED]
Coerenze: part. 1133 - sub 1- part. 1146

Immobile costruito nel 1987.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 Km

nella media ★★★★★★★★★★

ferrovia

nella media ★★★★★★★★★★

autobus

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non Necessita in quanto categoria C/2 adibito ad uso deposito

Delle Strutture:

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

solai: soletta in cemento armato in opera

nella media ★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta unica realizzati in ferro e vetro

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media ★★★★★★★★★★

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
Locale adibito a deposito	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	170,00				170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da analisi condotte comparando i correnti prezzi di mercato, in zone prossime all'unità immobiliare in oggetto e con riferimento ai valori indicati da "OMI" e altri osservatori Da analisi condotte comparando i prezzi di mercato in zone prossime all'unità immobiliare in oggetto , tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile si assume quale valore di mercato il prezzo medio pari ad € 600,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,00 x 600,00 = **102.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 102.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 102.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si procederà alla stima della determinazione del valore dell'immobile mediante il metodo sintetico comparativo, basato sul valore medio del prezzo di mercato per immobili analoghi. Metodo Sintetico Comparativo Consiste nel fare riferimento ai prezzi correnti del mercato immobiliare, i prezzi di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli oggetto della presente indagine, in considerazione della zona di ubicazione, delle caratteristiche degli stessi, delle dimensioni reali rilevabili sui luoghi, dal confronto delle planimetrie rilevate presso gli uffici pubblici sulla base di indagini di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Torregrotta, osservatori del mercato immobiliare Omi, ed inoltre: Mercato immobiliare.it - mercato-immobiliare.info

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	deposito artigianale	170,00	0,00	102.000,00	102.000,00
				102.000,00 €	102.000,00 €

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: **€. 102.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 15.300,00**

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: **€. 86.700,00**

data 27/12/2016

il tecnico incaricato
ROBERTA CULICI AMATO