

TRIBUNALE DI MESSINA

Esecuzione Forzata

-----, *N.Q. DI MANDATARIA DI* -----
contro

N. Gen. Rep. 57/2020

Ill.mo sig. G.E. -----

RAPPORTO DI STIMA



**Beni in Messina via Bonino, angolo via Bonsignore
fabbricati ad uso commerciale-artigianale-industriale oltre parcheggio e viabilità
interna**



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'intero compendio immobiliare si articola in tre corpi di fabbrica che funzionalmente sono così divisi:

A. Palazzina uffici (F.143, part. 132, sub. 8);

B. Negozio Toys Center (F. 143, part. 137 sub. 15);

C. Negozio Maxi Brico oggi K2 (F. 143, part. 137 sub. 16);

D. Negozio Piazza Italia (F. 143, part. 448 sub. 2)

E. Il tutto servito da piazzale e spazi esterni adibiti a parcheggio e viabilità interna (F. 143, part. 499, sub. 1)

Ogni corpo di fabbrica oggetto di valutazione ha una porzione di parcheggio assegnata, i locali della brico e del toys condividono la stessa porzione di parcheggio. (vedasi atto unilaterale d'obbligo e relativa planimetria allegati alla presente relazione).

Si precisa che il parcheggio (oggi p.lla 499/1 del fg 143 è la ex p.lla 477 e/o 447 citata nell'atto unilaterale d'obbligo) non risulta catastalmente frazionato.

Le porzioni di parcheggio di pertinenza dei vari immobili si desumono dalla citata planimetria allegata all'atto unilaterale d'obbligo.

Le porzioni di parcheggio asservite con servitù ad immobili non pignorati quali ad esempio il supermercato ecc., non sono state valutate seppur facenti parte della suddetta particella 499, pignorata.

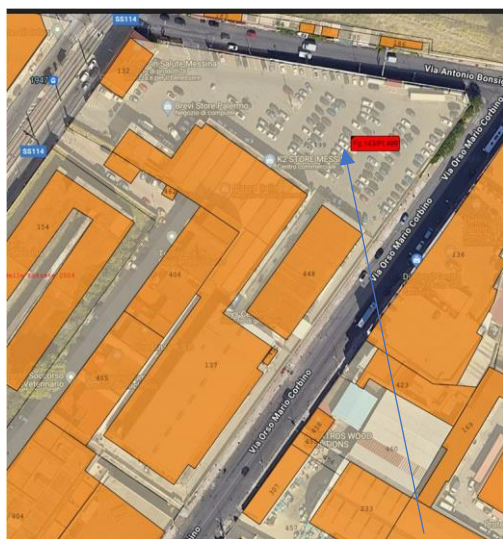
Si ritiene di precisare che nell'atto unilaterale d'obbligo vengono impegnati circa 5900 mq. di superficie da adibire a parcheggio. La particella in oggetto ha una superficie catastale di circa 7655, la differenza di superficie dovrebbe essere quella dedicata alla viabilità interna residua tra i diversi corpi di fabbrica

Di seguito si allega l'estratto del contratto di vendita del supermercato, non oggetto di valutazione, da cui si evince la servitù di parcheggio.

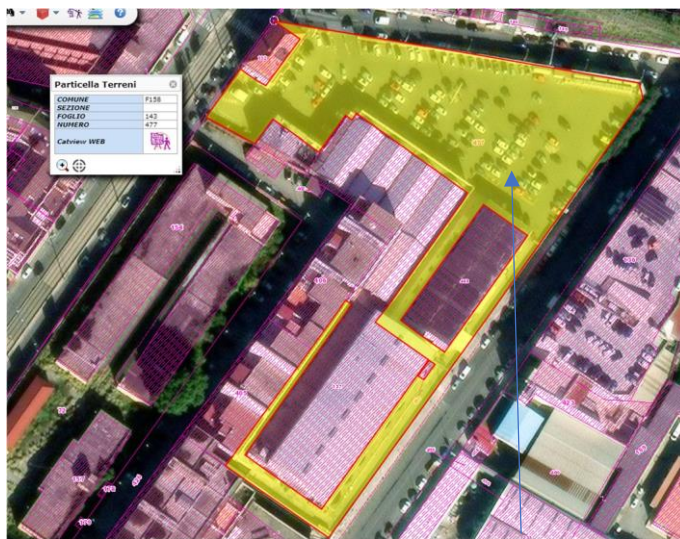




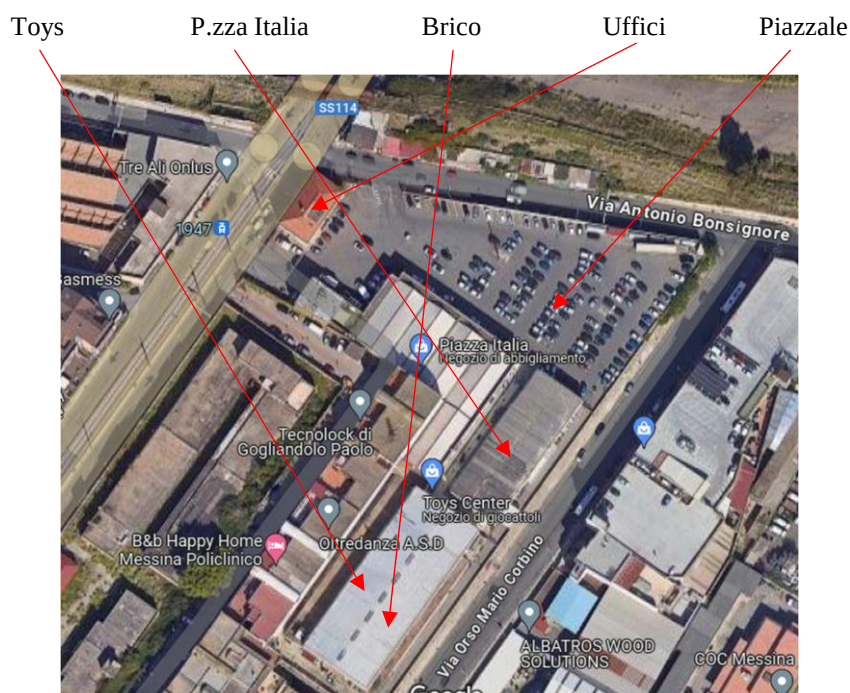
Estratto Formaps dell'intero complesso di interesse



Estratto formaps p.lla 499 ex 477

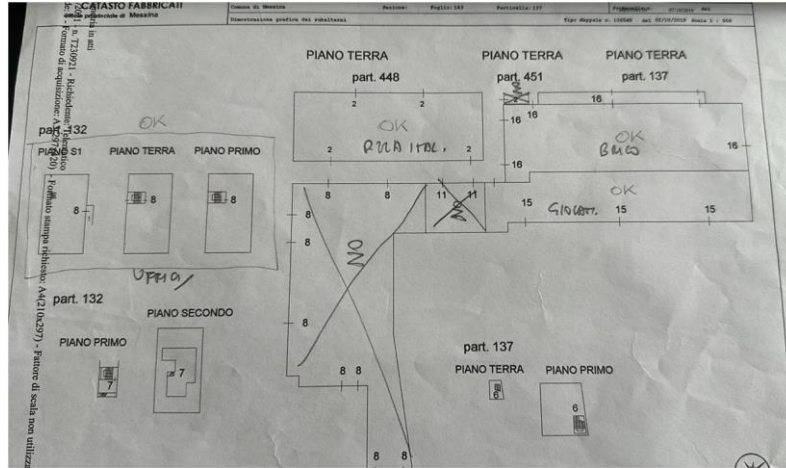


– estratto geoportale p.lla 477



Estratto google maps dell'area di riferimento





Estratto planimetria catastale



A. **(UFFICI)** Piena Proprietà per la quota di 1/1 da parte di ----- S.R.L. relativamente ad un immobile destinato ad uffici in Messina, via Bonino (già via Taormina) 1 angolo via Bonsignore.

L'immobile è articolato su tre livelli, seminterrato, terra/rialzato e primo, più sottotetto (quest'ultimo non oggetto di perizia).

Con riguardo al piano sottotetto si precisa che lo stesso dovrebbe risultare catastalmente intestato al sub. 7 (sempre di proprietà della soc. -----), ma non oggetto di pignoramento.

Estratto dell'atto di pignoramento

L'immobile è distribuito verticalmente da vano scale a due rampe. Ai vari livelli è così composto:

- al piano seminterrato da un ampio vano a L oltre ad altri 4 vani distribuiti da corridoio;
- al piano terra/rialzato da diversi vani, oggi la situazione distributiva è stata variata in quanto sono stati realizzati alcuni servizi igienici, ecc.
- al piano primo da diversi vani, ma oggi la situazione distributiva è stata variata realizzando diversi servizi igienici, ecc. A tale livello esiste la scala di accesso al superiore piano non oggetto di procedura.

Si precisa che allo stato attuale il fabbricato è occupato da diversi soggetti di presunta nazionalità extracomunitaria, ma di cui non abbiamo il contratto di locazione **in quanto non fornito (nonostante ne sia stata richiesta copia al legale del debitore esecutato).**



L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive. Delle criticità si evidenziano al piano seminterrato (segni di infiltrazione d'umido, stato di abbandono, ecc.).

Le pavimentazioni dei vari locali sono del tipo in segato di marmo al piano seminterrato mentre in gres ceramico agli altri livelli, le tinteggiature del tipo al ducotone, gli infissi interni sono in legno tamburato rivestite in laminato, quelli esterni in alluminio, il tutto in discrete condizioni.

Gli impianti del tipo sottotraccia, ma al proposito non sono stati fornite le relative certificazioni.

L'altezza interna dei vari piani è pari a circa m. 2,55 al piano seminterrato, mentre m. 3,40 ai piani sopraelevato e primo (si confronti la planimetria catastale).

Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 243 al piano seminterrato e terra, mentre circa mq 227 al piano primo.

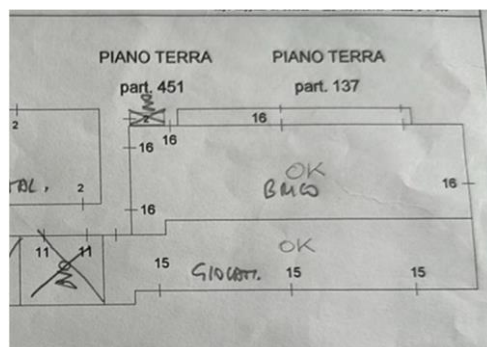


Identificato in catasto:

Foglio 143 p.lla 132/8, categoria A/10, classe 1, consistenza 23.5 vani, sup. catastale 696 mq, rendita € 6432,47.

Coerenze: l'immobile prospetta: a Nord su via Bonino, a Est su via Bonsignore mentre a Sud e Ovest su particella 449/1 (area adibita a parcheggio e viabilità interna)

B. (NEGOZIO TOYS CENTER) (F. 143, part. 137, sub 15)



A tal proposito si precisa che il sub.11, nonostante sia parte integrante dello stesso locale (ingresso al negozio) di fatto è stato escluso dalla valutazione in quanto non di proprietà dell'attuale parte eseguita.

L'immobile è composto da due subalterni limitrofi

Sub 11 Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di (,,,,,,, S.R.L.- non oggetto di valutazione)

Sub 15 Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di (----- S.R.L.) adiacente ai locali della Maxi Brico.

Il tutto costituente un immobile destinato a negozio di giocattoli ed affini sito in Messina, via Bonino (già via Taormina), 1.

L'immobile, al quale si accede da viabilità pedonale interna connessa al parcheggio identificato catastalmente come part. 449/1 del F 143, è articolato su un livello, ed è composto da:

Ingresso dal sub. 11 (non di interesse) in corrispondenza della zona casse e accoglienza contestualizzato all'interno di un ambiente per l'esposizione delle merci e per la loro commercializzazione idoneamente divisa, per mezzo di arredi espositori, in corridoi che consentono la scelta dei prodotti. In prossimità del suddetto ingresso insiste, a servizio della clientela, un w.c. munito di anti w.c.. Annessi ai locali del corpo principale, lato Sud, vi sono in sequenza due ambienti adibiti attualmente a locale di sgombero e magazzino. All'interno del secondo si trova un nucleo adibito a servizi igienici composto da un disimpegno, due anti w.c., e tre w.c.. Tutto l'immobile (sub.15) sviluppa una superficie complessiva lorda di circa mq 965, chiaramente al netto del sub.11 non oggetto di valutazione

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.

Le pavimentazioni delle aree destinate al commercio, quelli del primo deposito così come pavimenti e rivestimenti dei locali igienici sono del tipo in gres ceramico mentre in battuto di cemento quella del magazzino, le tinteggiature del tipo al ducotone, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in ferro e alluminio, il tutto in buone condizioni.

Tutti gli ambienti sono controsoffittati con altezza di m. (5,00) in una porzione strutturalmente adiacente al limitrofo Maxi Brico e di m. (4,65) in una porzione lato Ovest (vedi planimetrie catastali).

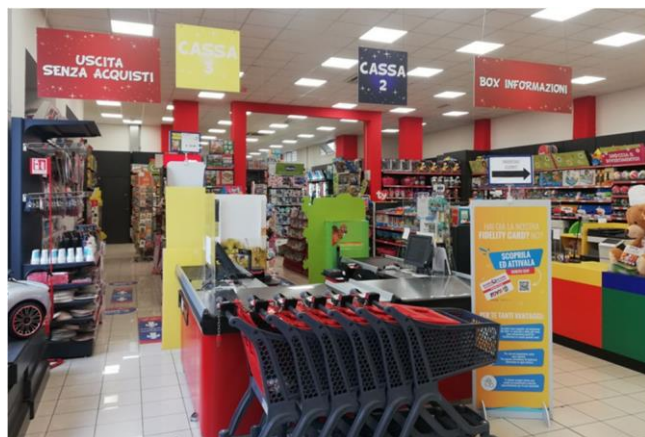
Identificato in catasto:

Foglio 143 p.lla 137/15, categoria D/8, rendita € 16.434,00.

Coerenze: l'immobile prospetta: a Sud e Ovest su particella 449/1 (area adibita a parcheggio e viabilità interna), a Est confina con il sub 16 della particella 137 (Maxi Brico) mentre a Nord confina con il sub 11 della particella 137 (Supermercati Alimentari).

Non oggetto di esecuzione

oggetto di valutazione



C. (**MAXI BRICO oggi K2**) Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di (---- S.R.L.) relativamente ad un immobile destinato a vendita di materiali ed attrezzi per il bricolage oltre a arredi e complementi di arredo sito in Messina, via Bonino (già via Taormina), 1.

L'immobile (catastralmente identificato al foglio 143, **p.lla 137/16**), al quale si accede da viabilità pedonale interna connessa al parcheggio identificato catastalmente come part. 449/1 del F 143.

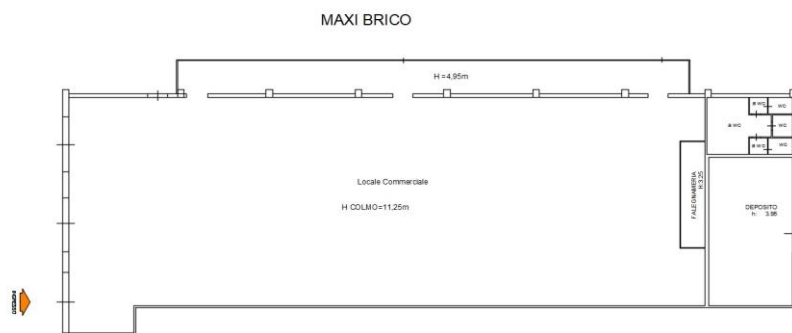


Lo stesso immobile è articolato su un livello, ed è composto da:

Grande ambiente per l'esposizione delle merci e per la loro commercializzazione idoneamente divisa, per mezzo di arredi espositori, in corridoi che consentono la scelta dei prodotti. Alla fine dello spazio espositivo, verso Sud, insiste, ad uso della clientela, un nucleo servizi w.c. munito di disimpegno, due anti w.c. e tre w.c., di cui uno per disabili. Annessi al corpo principale, ad Est, un ulteriore ambiente è adibito all'esposizione di ulteriori prodotti, mentre sempre sul lato Sud dell'ambiente principale si trova un locale delimitato da struttura precaria in alluminio e vetri adibito a falegnameria. Retrostante a quest'ultimo si trova un magazzino/deposito. Il tutto per una superficie complessiva di circa 1484 mq.

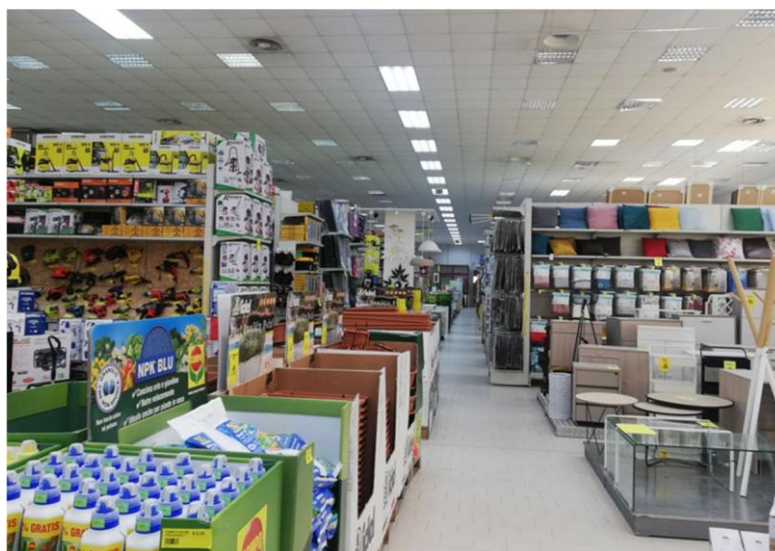
L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

Le pavimentazioni delle aree destinate al commercio, così come pavimenti e rivestimenti dei locali igienici sono del tipo in gres ceramico mentre in battuto di cemento quella del magazzino/deposito, le tinteggiature del tipo al ducotone, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in ferro e alluminio, il tutto in buone condizioni. Tutti gli ambienti destinati alla vendita sono controsoffittati con altezze variabili (si confronti planimetria di rilievo fatta redigere) mentre quelli del magazzino/deposito non risultano controsoffittati.



Identificato in catasto:

Foglio 143 p.la 137/16, categoria D/8, rendita € 22.896,00. Coerenze: l'immobile prospetta: a Est, Sud e Nord su particella 449/1 (area adibita a parcheggio e viabilità interna), mentre ad Ovest confina con il sub 15 della particella 137 (Mega Toys).



Si precisa che lo stesso locale oggi non risulta più utilizzato come “Brico”, ma lo stesso oggi (il contratto di locazione dovrebbe essere cambiato, ma nulla è stato possibile acquisire nonostante le richieste inviate a mezzo pec) risulta utilizzato da altro esercizio commerciale avente la denominazione K2.

Indagini svolte presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Messina, non hanno evidenziato pratiche rivolte a diversa distribuzione degli spazi interni e/o altra modifica di natura Urbanistica, per cui si presume la persistenza dello stato dei luoghi evidenziato in sede di sopralluogo.



Situazione attuale – agosto 2024



D) (PIAZZA ITALIA) Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di (----- S.R.L.) relativamente ad un immobile destinato a vendita di abbigliamento ed accessori moda sito in Messina, via Bonino (già via Taormina), 1. L'immobile (catastralmente identificato al **fg 143, p.lla 448/2**), al quale si accede da viabilità pedonale interna connessa al parcheggio identificato catastralmente come part. 449/1 del F 143.

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Messina	Domestrazione protocollo n. ME0268792 del 21/09/2011 Planimetria di v.l.a. in Comune di Messina Via Taormina	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 143 Particella: 448 Subaliquota: 2	Completato da: Ruggieri Giuseppe Incaricato all'atto: Demetrio Prov. Messina
--	--	---	--



L'immobile è articolato su un livello per un totale di circa mq. 989 ed è composto da:
Grande ambiente per l'esposizione dei capi e per la loro commercializzazione idoneamente divisa, per mezzo di arredi espositori, in corridoi che consentono la scelta dei prodotti. All'interno dello stesso insistono: in prossimità dell'ingresso, sul lato Nord, un locale tecnico che ospita i quadri elettrici, mentre sul lato Est due distinti ambienti destinati a camerini prova. Il primo, in zona baricentrica, il secondo, ad angolo con la parete Sud. Limitrofa all'area di vendita, sul lato Sud, un locale di servizio è diviso in una zona destinata a disimpegno e due servizi igienici, altre zone destinate ad ufficio e magazzino merci. Connesso a quest'ultima, sul lato Est un ulteriore corridoio deposito edificato con struttura metallica leggera e pannelli coibentati **(non risultante nelle planimetrie catastali)**.

Si precisa, pertanto, che la planimetria catastale riporta una situazione non aggiornata allo stato di fatto in quanto è stata realizzata una chiusura abusiva e diversa distribuzione interna.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

Le pavimentazioni delle aree destinate al commercio, così come pavimenti e rivestimenti dei locali igienici sono del tipo in gres ceramico, le tinteggiature del tipo al ducotone, gli infissi interni sono in alluminio e legno tamburato, quelli esterni in ferro e alluminio, il tutto in sufficienti condizioni.

Tutti gli ambienti destinati alla vendita sono controsoffittati con altezza di m. 3,50 e m. 3,95 per il magazzino/deposito che non risulta controsoffittato.

Identificato in catasto:

Foglio 143 p.la 448/2, categoria D/8, rendita € 17.730,00.

Coerenze: l'immobile prospetta con tutti i lati su particella 449/1 (area adibita a parcheggio e viabilità interna).



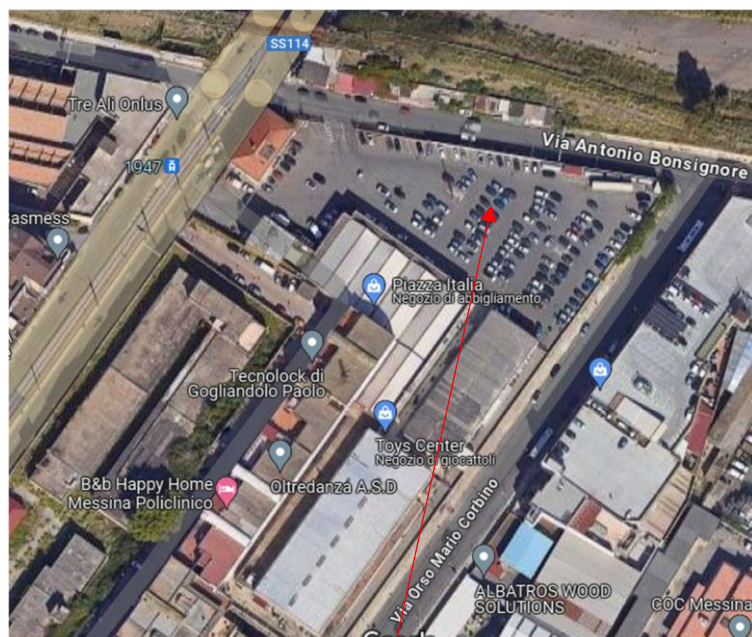
E. (PARCHEGGIO E VIABILITA' INTERNA) Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di (----- S.R.L.) relativamente ad un'area destinata a parcheggio scoperto e viabilità, camminamenti pedonali e aree di carico e scarico sito in Messina, via Bonino (già via Taormina), 1.

La stessa, con accessi da via Bonino e via Bonsignore, serve e distribuisce gli immobili descritti in precedenza. Identificato in catasto:

Foglio 143 p.lla 449/1, categoria D/8, rendita € 3.468,50.

Coerenze: l'area confina ad Est con via Corbino Orso, a Nord con via Bonsignore dalla quale si può accedere, ad Ovest con via Umberto Bonino mentre a Sud con particelle 408 e 426.





parcheggio

Si ritiene utile precisare che:

Dall'esame di quanto desumibile dal portale del Comune di Messina le p.lle di interesse nel vigente strumento Urbanistico ricadono in zona ASI – ".....art. 55 Zone "F2" - Parchi pubblici, urbani e territoriali Comprendono le aree destinate a parco pubblico attrezzato urbano e territoriale, in cui è esclusa qualsiasi edificazione salvo padiglioni per biblioteca, musica, locali per servizi igienici, bar-ristori, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi. Sono ammessi alloggi per custodi, con annesso deposito per attrezzi e macchine di servizio. Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa comunale, estesi all'intera zona, nell'ambito dei quali vengono indicate le aree per le quali è ammesso il mantenimento delle attività agricole e quelle che l'Amministrazione Comunale ritiene di non dover acquisire a condizione che il proprietario accetti, con apposita convenzione, l'accesso gratuito dei contadini. Nell'ambito dei Piani Esecutivi di cui al precedente comma l'Amministrazione Comunale può consentire la stipula di convenzioni per la concessione di aree al fine della realizzazione di attrezzature e impianti di interesse pubblico. Ogni convenzione per concessione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico delle aree scoperte, i tempi e i modi di intervento e gestione e, allo scadere della concessione, la cessione al Comune delle opere fisse non asportabili. Dove sono da eseguire opere di urbanizzazione, la convenzione prevederà inoltre i relativi oneri a carico del concessionario. Nell'ambito delle aree per le quali nei Piani Esecutivi le attività agricole sono ritenute ammissibili, l'attività edilizia è consentita limitatamente alla stretta finalità agricola e ad opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e adeguamento tecnologico e igienico, con la esclusione di ogni nuova edificazione per qualsiasi destinazione. Sono soggetti a vincolo di conservazione tutti gli edifici rustici, che potranno essere restaurati e utilizzati come attrezzature del parco. I parcheggi da prevedere a servizio del parco in linea di massima, salvo particolari condizioni orografiche e paesistiche del territorio, avranno una capienza di 20 posti macchina per ogni ettaro di parco e saranno alberati da almeno una pianta ad alto fusto ogni 30 mq di parcheggio. - 47 - COMUNE DI MESSINA: Piano Regolatore Generale - Variante Generale NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRESA D'ATTO E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di concedere ai proprietari di aree ricadenti nelle zone F2 di mantenere la proprietà nel caso in cui essi accettino di convenzionarsi con il Comune; in tal caso la convenzione dovrà prevedere i tempi di acquisizione di tali aree da parte dell'Amministrazione Comunale e garantire l'immediato e gratuito accesso pubblico. Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76. È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter della presenti norme.....".

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una consistenza immobiliare sita in Messina, compresa tra le vie Bonino, Bonsignore e Corbino Orso, destinata ad attività commerciale e servizi connessi articolata nei seguenti cespiti:

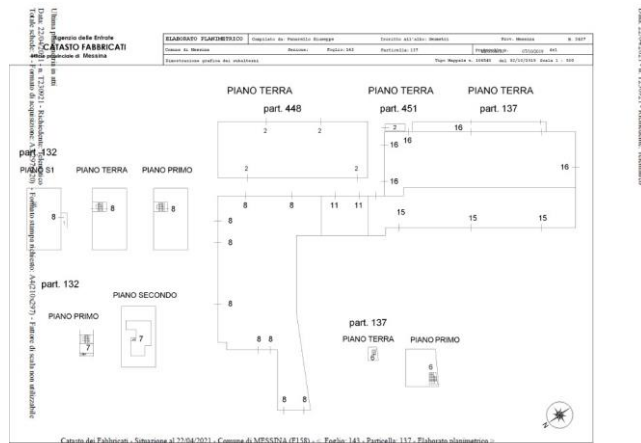
- A. **Palazzina uffici** (F.143, part. 132, sub. 8)
- B. **Negozi Toys Center** (F. 143, part. 137, sub. 11 e 15)
- C. **Negozi Maxi Brico oggi K2** (F. 143, part. 137, sub. 16);
- D. **Negozi Piazza Italia** (F. 143, part. 448, sub. 2)
- E. Il tutto servito da piazzale e spazi esterni adibiti a **parcheggio e viabilità interna** (F. 143, part. 499, sub. 1).

La consistenza immobiliare si trova in sufficienti condizioni manutentive

Caratteristiche zona: limitrofa alla zona centrale

Principali collegamenti pubblici: tram e autobus.

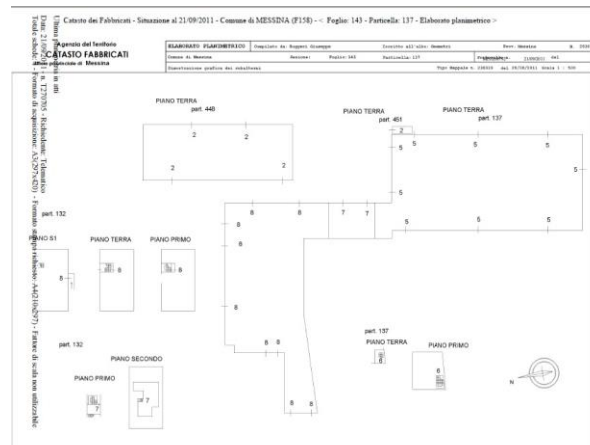




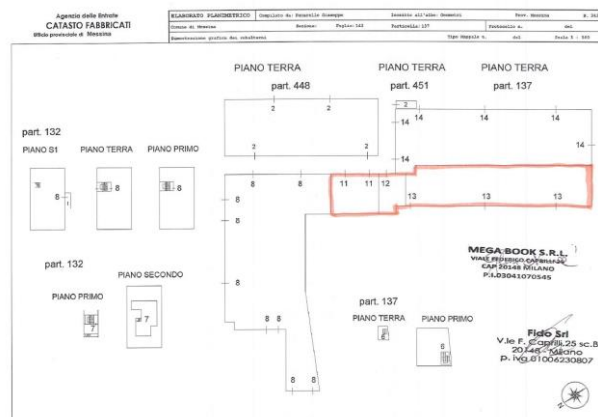
ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE

3 STATO DI POSSESSO:

Tutti i vari locali risultano locati, il parcheggio è a diretto servizio degli stessi negozi.
 Si precisa che solo parte dei contratti di locazione è stato possibile reperire (nonostante le reiterate richieste inviate al debitore esecutato, lo stesso ha prodotto solo parzialmente gli atti), ed in particolare:
 Contratto locazione Brico del 16/11/2015 - inizio 1/12/2015 fine 30/11/2021
 Accordo in deroga al contratto di locazione del 16/11/2015 – rif. F. 143, Part. 137, sub. 5;



Contratto locazione MegaBook del 25/10/2018 - inizio 25/10/2018 fine 24/10/2024
 Accordo in deroga al contratto di locazione del 25/10/2018 – rif. F.143, Part. 137, sub 13, 12 e 11; (si rammenta che il sub 11 non è oggetto di perizia)



Come detto in precedenza, nonostante reiterate richieste al debitore esecutato, non è stato inviato al sottoscritto alcun atto se non quelli citati. Per il reperimento degli stessi, è stata inoltrata pec alla Questura di Messina e ci si riserva di integrarli una volta ottenuti. Si ribadisce comunque che, allo stato attuale, tutti i cespiti sono, di fatto, locati.

Da elaborati progettuali consultati all'ufficio urbanistica di Messina dell'agosto 2015 sembrerebbe che l'edificio denominato "Piazza Italia" sia locato alla srl di per quanto attiene gli uffici, durante il sopralluogo di rito si è evidenziata, come già detto, la presenza di persone di presunta nazionalità asiatica.

Si precisa che attualmente (agosto 2024) i cd locali uffici sembrerebbero sfitti, inoltre si rileva che i locali cd Brico, oggi sono occupati da altra attività commerciale denominata K2, nonostante le richieste effettuate nessuna documentazione al riguardo è stata fornita.

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: ----
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ----
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: I terreni ricadono urbanisticamente in zona ASI
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: -----

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

- 4.2.1. Iscrizioni:
Vedasi visure ipotecarie e relazione notarile allegata agli atti della presente procedura esecutiva, salvo aggiornamenti ultimi.

Estratto della relazione notarile

Di seguito estratto delle ispezioni ipotecarie effettuate

P.zza Italia

Uffici

Brico Center oggi K2



4.2.2. *Pignoramenti:*

Si rileva dagli atti allegati alla presente procedura quanto segue:

Dall'esame degli atti allegati e dalle comunicazioni dell'Ill.mo Sig. G.E. si desume che i beni pignorati sono:

A. Palazzina uffici (F.143, part. 132, sub. 8)

B. Negozio Toys Center (F. 143, part. 137, sub. 11 e 15)

C. Negozio Maxi Brico oggi K2 (F. 143, part. 137, sub. 16);

D. Negozio Piazza Italia (F. 143, part. 448, sub. 2)

E. Piazzale e spazi esterni adibiti a parcheggio e viabilità interna (F. 143, part. 499, sub. 1)

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

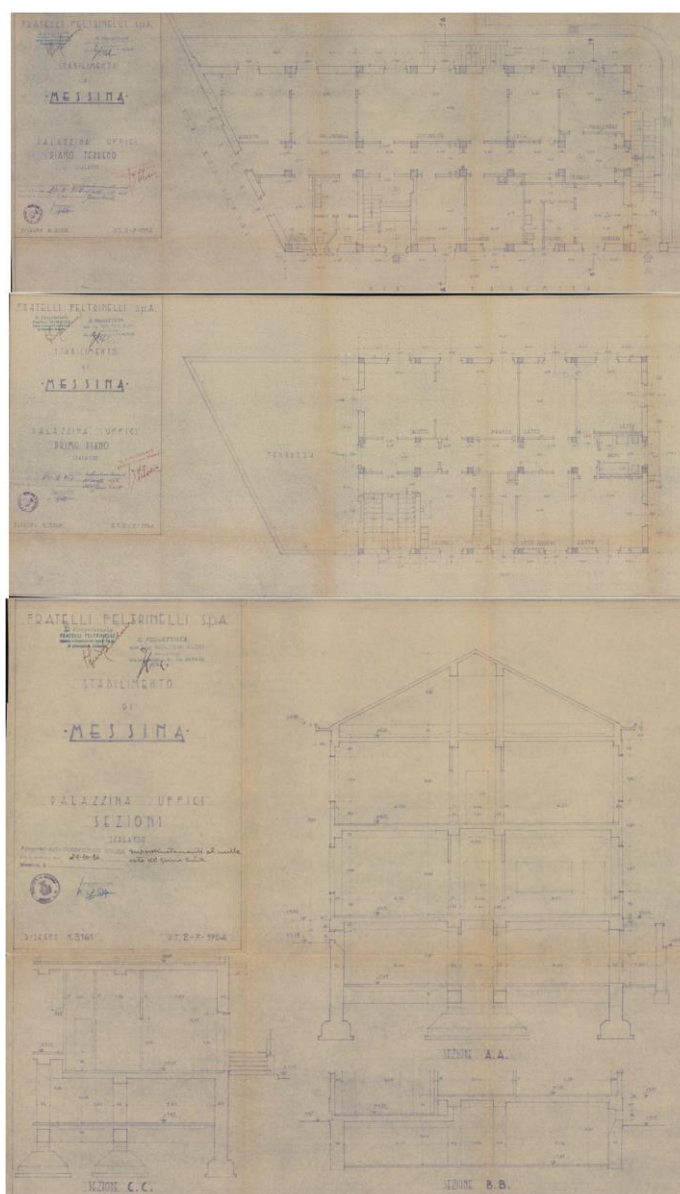


4.3.1.

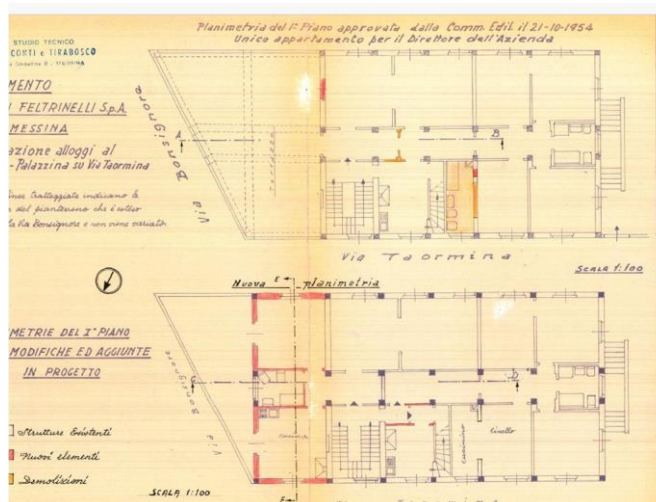
Conformità urbanistico edilizia:

L'iter progettuale dei vari corpi di fabbrica oggetto del presente pignoramento ha subito negli anni una serie di variazioni sia dal punto di vista urbanistico che strutturale che di fatto hanno reso complicato l'analisi della corposa documentazione che è stata messa a disposizione, con possibili lacune di materiale d'archivio che di fatto potrebbe essere non reperibile. Relativamente a questo punto si precisa quanto segue:

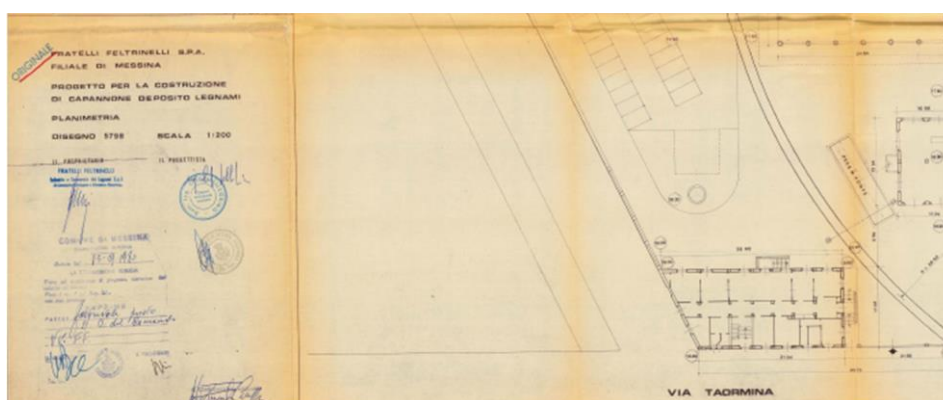
Palazzina Uffici (F. 143, part. 132 sub. 8)- Relativamente a tale cespite si rileva che l'ultimo documento utile che è stato possibile reperire è la CE 6393/80. Si rileva, però che esiste documentazione progettuale degli anni 1954 e 1960 che riportano una sagoma sostanzialmente sovrapponibile alla situazione attuale. Nella planimetria allegata alla citata CE del 1980 si rileva la presenza di maggiori superfici di fatto non realizzate. Si precisa che presso il Genio Civile di Messina non è stata possibile reperire nulla.



1954



1960 – variazione piano I



Situazione al 1980

Rispetto alla situazione odierna si rileva che la sagoma del fabbricato è sostanzialmente sovrapponibile a quanto rappresentato negli elaborati grafici del 1960- piano I, negli elaborati successivi (1980) si riporta una superficie a forma triangolare di fatto non realizzata. Inoltre rispetto alla situazione odierna si rilevano diverse discrasie a livello di distribuzione interna.

Relativamente a quanto sopra potrebbe essere plausibile presentare una SCIA in sanatoria previo ottenimento di tutti gli eventuali NO che dovessero necessitare.

Quanto non regolarizzabile andrà riportato allo stato di progetto e/o a quanto accoglibile dalla attuale normativa vigente.

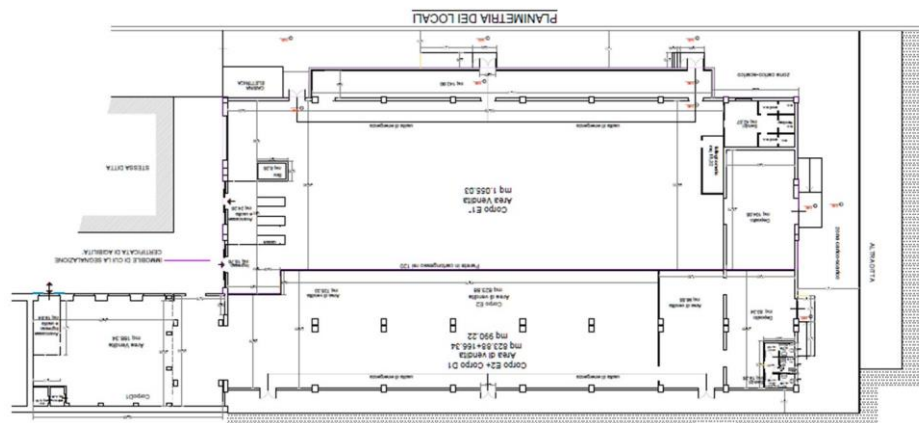
- Negozio Toys Center (F. 143, part. 137 sub. 15)- Relativamente a tale cespite si rileva che gli ultimi documenti utili sono una CILA del 19.08.2018 n. 214271 e successive varianti e una SCA del 2019 n. 11974 protocollo, oltre SCA ID 59998 del 2020.

Dall'esame della planimetria allegata alla citata SCA si nota che sostanzialmente l'immobile dovrebbe essere conforme a meno di piccole differenze. Ai tempi in cui è stata rilasciata la citata SCA la situazione catastale dei cespiti oggetto di interesse era non conforme all'attuale, in quanto oltre al sub. 11, non di interesse, il corpo di fabbrica adibito a negozio di giocattoli era costituito anche dai subb. 12 e 13, oggi sub. 15.

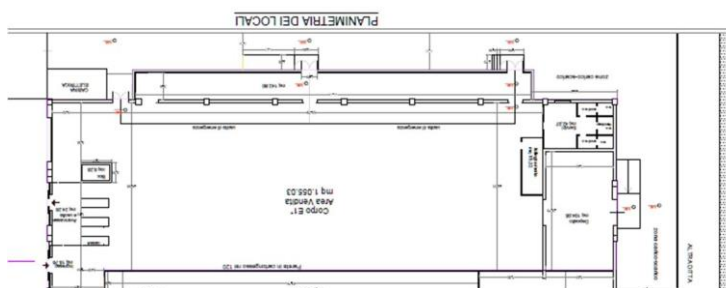
Relativamente a quanto sopra si ribadisce che il sub. 11, pur facente parte integrante del negozio, di fatto non attiene all'attuale parte debitrice esecutata ma ad altra proprietà non di interesse dell'attuale procedura esecutiva.

Si precisa che in ogni caso sarebbe necessario ai fini della vendita l'istruzione di apposita pratica edilizia e successive opere atte alla divisione di fatto tra i subb 11 e 15.

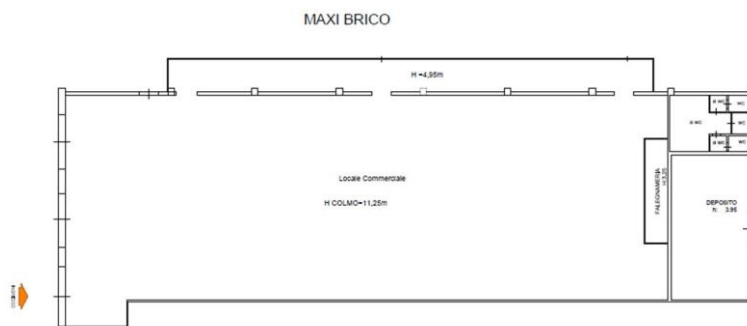
Negozio Maxi Brico oggi K2 (F. 143, part. 137 sub. 16)- Relativamente alla Brico si rileva la presenza di una SCA del Marzo 2019 protocollo 87232, rilasciata ad Aprile 2019.



Planimetria generale allegata alla SCA



Porzione di interesse Maxi Brico



Planimetria di rilievo

Dall'analisi della citata planimetria si ritiene che la stessa sostanzialmente è conforme alla situazione di fatto a meno di lievi differenze.

B. Negozio Toys Center (F. 143, part. 137 sub. 15);

C. Negozio Maxi Brico oggi **K2** (F. 143, part. 137 sub. 16);

Si precisa che relativamente ai superiori sub, andrebbe realizzata una struttura metallica a confine al fine di rispettare le distanze previste dalle norme

Negozio Piazza Italia (F. 143, part. 448 sub. 2)- Relativamente al locale attualmente adibito a rivendita vestiti Piazza Italia si rileva come ultima documentazione progettuale una agibilità del 2015

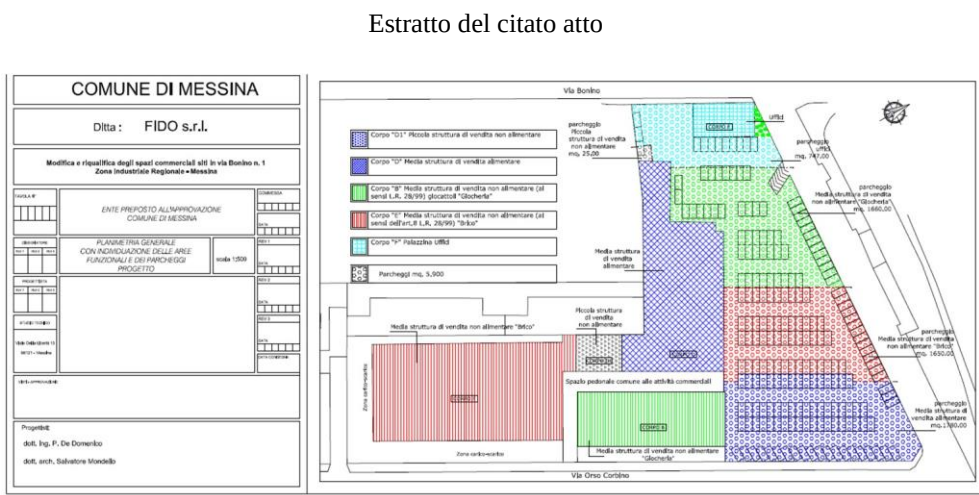


Rispetto alla sopra indicata planimetria si rileva che una porzione dell'area di carico/scarico merci è stata abusivamente chiusa con pannelli prefabbricati / coibentati. Relativamente a quanto sopra si ritiene che la chiusura abusiva vada rimossa e riportata al progetto approvato di cui alla citata abitabilità.



Parcheggio - (F 143, part. 499 sub. 1)

Relativamente a quest'area si ritiene di dover far notare che esiste un atto unilaterale d'obbligo – vincolo area a parcheggio L 122/89.



Si specifica che le attribuzioni economiche sono state effettuate sulla scorta di quanto sopra. L'area a parcheggio è stata, di fatto, interamente destinata, pro quota ed in proporzione, ai vari esercizi commerciali come area di pertinenza. Ai fini della valutazione la stessa verrà considerata nei singoli plausibili valori commerciali che si attribuiranno ai vari esercizi commerciali ed uffici.

Si evidenziano delle discrasie tra quanto rappresentato nella planimetria sopraindicata e quanto allegato in una delle SCA visionate.

Pertanto, sarà necessario, dopo la vendita, che i vari proprietari eventualmente rimodulino le aree di parcheggio di pertinenza secondo le leggi in vigore con eventuali lavori di adeguamento in atto non preventivabili.

4.3.2.

Conformità catastale: Le planimetrie degli uffici non sono conformi a causa di diversa distribuzione interna, la planimetria della BRICO e quella del TOYS sostanzialmente, a meno di lievi differenze, sono conformi, Piazza Italia non risulta conforme per diversa distribuzione interna e manca la rappresentazione di una porzione esterna abusivamente realizzata.

Le planimetrie devono essere ripresentate, dopo aver le problematiche urbanistiche già evidenziate.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

. dati non a conoscenza dello scrivente c.t.u.- per come comunicato dal legale della parte esecutata non risulta condominio costituito.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ ---

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

€ ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ ---

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

. Per quello che si evince dalla relazione Notarile allegata avremo:



7 PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alle pratiche edilizie, si è provveduto a cercare di elaborare, sulla scorta di quello che è stato possibile rintracciare presso i pubblici uffici, una sintesi, seppur non completamente esaustiva in quanto vista la complessità e la storia del sito, parte della documentazione potrebbe esser stata non essere disponibile, dell'escursus progettuale:

- 1954 – F.lli Feltrinelli acquistano terreno (atti trovati nel fascicolo 1230/3)
 - 1954 – LICENZA EDILIZIA 19194 del 02/11/1954 (estremi ritrovati in documenti ma non verificati)
 - 1954 – PROGETTO APPROVATO DAL GENIO CIVILE il 17/01/1954
PROGETTO APPROVATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA il 21/10/1954
(UFFICI, PORZIONI SUPERMERCATO, ALTRI EDIFICI OGGI DEMOLITI)
 - 1959 – La Regione ridistribuisce e pianifica la zona
 - 1960 – VARIANTE AL PROGETTO DEL 1954 (sistemazione alloggi palazzina UFFICI) approvato il 06/10/1960 (verificato, possesso elaborati) NON CONFORME ALLO STATO ATTUALE
 - 1980 – CONCESSIONE EDILIZIA 6393/80 (fasc. 1230/03) (corpo originario BRICO)
 - 1981 - GENIO CIVILE - art.18 - 9416/81, art.28 – 6250/82 (legato al progetto soprastante)
 - 1996 – COMPRAVENDITA FELTRINELLI ----- 29/10/1996
 - 1995 – 1998 prot. 22908 del 18/10/95
Integrazione 8636/10/06/97
Parere commissione edilizia del 10/08/98
(non trovati)
 - 1999 – CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 14666 del 22/06/99 (spogliatoi SUPERMERCATO) progetto prot. 17623 del 28/11/1996 (fasc. 2595/4). Era stato presentato prog. Prot. 19082/95 Rigettato)
 - 1999 – GENIO CIVILE art.18 – 29713/4167 1999 (legato al progetto soprastante)
 - 2000 – 2002- progetto presentato con prot. 4676 il 22/03/2000 come variante al progetto del 1995-98 rigettato con ATTO di RIGETTO DINIEGO prot. 27/2002
 - 2001 – GENIO CIVILE ART. 18 – 4269 DEL 12/07/2001 (legato al progetto soprastante)
 - 2004 – CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA 230 del 15/10/2004 e 237 del 26/10/2004 (fasc 3302/10) (PIAZZA ITALIA originario, BRICO ampliamento; negli elaborati del Luglio 2002 era inserito nuovo volume a confine, in quelli del Gennaio 2003 la porzione veniva definita superficie scoperta. Al Genio civile il tutto veniva appellato come “oggetto di altro procedimento”)
 - 2005 – GENIO CIVILE CONFORMITA' prot. 16260 19/09/2005 (legato al progetto soprastante)
 - 2011 – ART. 9 del 05/01/2011 prot. 5894 del 11/01/2011 (PIAZZA ITALIA opere interne)
n.b. successivo a questo atto non si trova nulla: la planimetria di progetto non corrisponde a quella della SCA del 2016) (NON CONFORME ALLO STATO ATTUALE) inoltre è presente una superfetazione in ampliamento
 - 2011 – DIA prot. 154088 (ID 300) del 01/06/2011 (SUPERMERCATO accorpamento) parere del 26/10/2011 inviata pec 08/11/2011 successiva agibilità sempre del 2011.
 - 2015 – SCA prot. 249299 del 23/10/2015 (ID 13157) (AGIBILITA' PIAZZA ITALIA) firmata con prot. 14003 del 19/01/2016 - n.b. la planimetria internamente non corrisponde a quella dell'ultimo atto urbanistico trovato
 - 2018 – dopo una lunga serie di istanze per opere interne si arriva a CILA 294929 del 08/11/2018 (BRICO e MEGATOYS CONFORME ALLO STATO ATTUALE) - n.b. una porzione del MEGATOYS (part 137 sub 11) non appartiene a -----
 - 2020 - SCA prot. 207506 del 14/09/2020 (ID 59997) (AGIBILITA' BRICO)
 - 2020 SCA prot. 207522 del 14/09/2020 (ID 59998) (AGIBILITA' MEGATOYS)
- N.B. esiste altra documentazione agli atti di archivio eventualmente qui non citata, pertanto l'elenco non è esaustivo**

Si precisa che esiste anche documentazione presso l'ex. Consorzio ASI (si veda la documentazione allegata alla presente relazione di stima)

Descrizione immobili



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'intero compendio immobiliare si articola in tre corpi di fabbrica che funzionalmente sono così divisi:

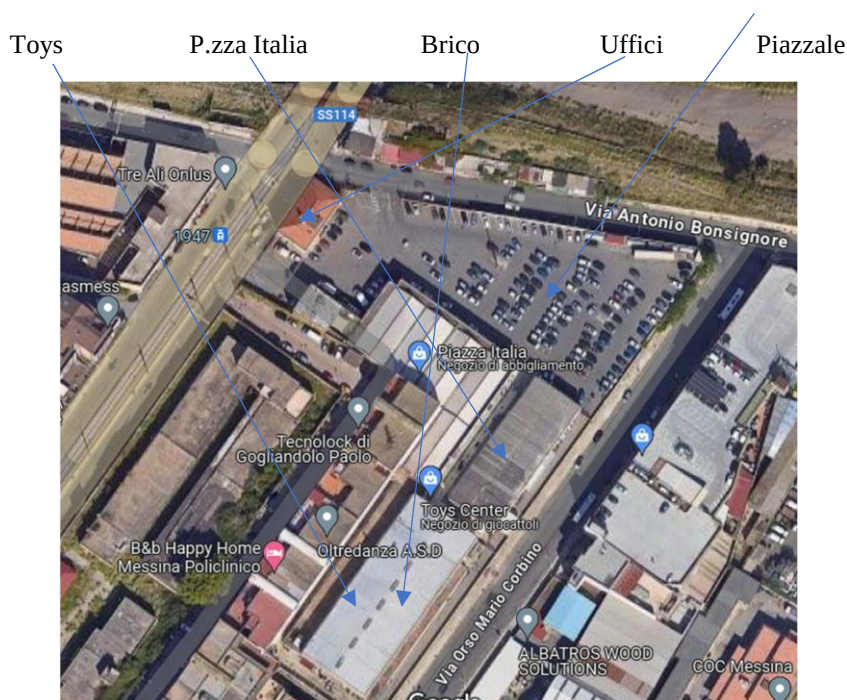
A. Palazzina uffici (F.143, part. 132, sub. 8)

B. Negozio Toys Center (F. 143, part. 137 sub. 15)

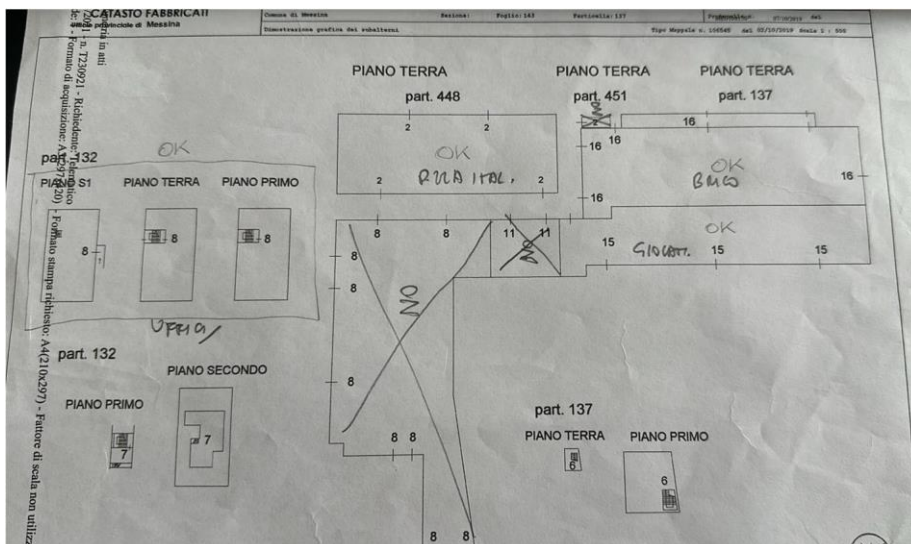
C. Negozio Maxi Brico oggi K2 (F. 143, part. 137 sub. 16);

D. Negozio Piazza Italia (F. 143, part. 448 sub. 2)

E. Il tutto servito da piazzale e spazi esterni adibiti a parcheggio e viabilità interna (F. 143, part. 499, sub. 1)



Estratto google maps dell'area di riferimento



A. (UFFICI) Piena Proprietà per la quota di 1/1 da parte di ----- S.R.L. relativamente ad un immobile destinato ad uffici in Messina, via Bonino (già via Taormina) 1 angolo via Bonsignore.

L'immobile è articolato su tre livelli, seminterrato, terra/rialzato e primo, più sottotetto (quest'ultimo non oggetto di perizia).

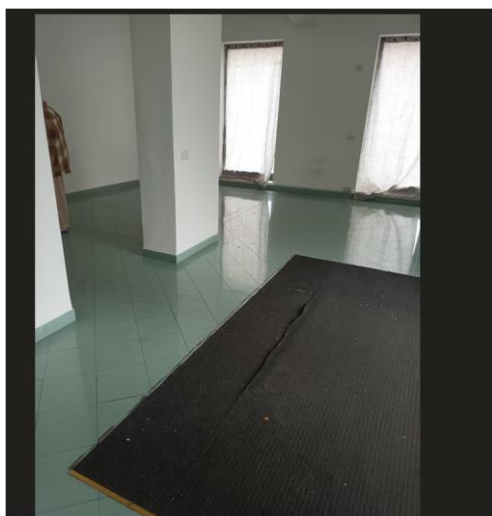
Con riguardo al piano sottotetto (2) si precisa che lo stesso dovrebbe risultare catastalmente intestato al sub. 7 (sempre di proprietà della soc. -----), ma non oggetto di pignoramento. Si precisa, altresì, che le rampe di scale che vanno dal piano terra al piano primo sono di uso comune con il sub. 7 non oggetto di pignoramento, e che una porzione del piano primo ricade come esclusiva proprietà del citato sub. 7.

Estratto dell'atto di pignoramento

L'immobile è distribuito verticalmente da vano scale a due rampe. Ai vari livelli è così composto: - al piano seminterrato da un ampio vano a L oltre ad altri 4 vani distribuiti da corridoio;

- al piano terra/rialzato da diversi vani, oggi la situazione distributiva è stata variata in quanto sono stati realizzati alcuni servizi igienici, ecc.
- al piano primo da diversi vani, ma oggi la situazione distributiva è stata variata realizzando diversi servizi igienici, ecc. A tale livello esiste la scala di accesso al superiore piano non oggetto di procedura.

Si precisa che allo stato attuale il fabbricato è occupato da diversi soggetti stranieri, ma di cui non abbiamo il contratto di locazione **in quanto non fornito (nonostante ne sia stata richiesta copia al legale del debitore esecutato).**





L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive. Delle criticità si evidenziano al piano seminterrato (segni di infiltrazione d'umido, stato di abbandono, ecc.).

Le pavimentazioni dei vari locali sono del tipo in segato di marmo al piano seminterrato mentre in gres ceramico agli altri livelli, le tinteggiature del tipo al ducotone, gli infissi interni sono in legno tamburato rivestite in laminato, quelli esterni in alluminio, il tutto in discrete condizioni. Gli impianti del tipo sottotraccia, ma al proposito non sono stati fornite le relative certificazioni. L'altezza interna dei vari piani è pari a circa 2,55 al piano seminterrato e 3,40 m. ai piani sopraelevati. Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

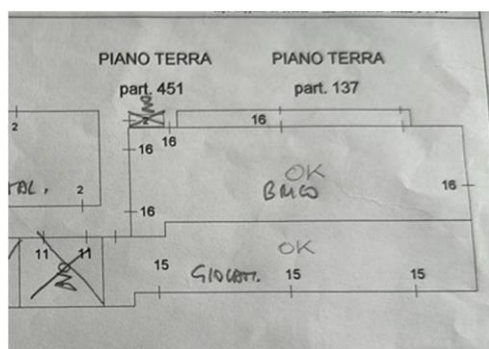
L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 243 ai piani seminterrato e sopraelevato e mq. 227 al piano primo.

Identificato in catasto:

Foglio 143 p.lla 137/8, categoria A/10, classe 1, consistenza 23.5 vani, sup. catastale 696 m2, rendita € 6432,47.

Coerenze: l'immobile prospetta: a Nord su via Bonino, a Est su via Bonsignore mentre a Sud e Ovest su particella 449/1 (area adibita a parcheggio e viabilità interna)

B. Negozio Toys Center (F. 143, part. 137, sub. 15)



A tal proposito si precisa che il sub.11, nonostante sia parte integrante dello stesso locale (ingresso al negozio) di fatto è stato escluso dalla valutazione in quanto non di proprietà dell'attuale parte eseguita, pertanto sarà necessario effettuare tutte le relative pratiche edilizie e catastali atti a separare i due subalterni, rendendo indipendente il cespite di interesse



L'immobile è composto da due subalterni limitrofi

Sub 11 Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di (..... S.R.L.- non oggetto di valutazione)

Sub 15 Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di (---- S.R.L.) adiacente ai locali della Maxi Brico. Il tutto costituente un immobile destinato a negozio di giocattoli ed affini sito in Messina, via Bonino (già via Taormina), 1.

L'immobile, al quale si accede da viabilità pedonale interna connessa al parcheggio identificato catastalmente come part. 449/1 del F 143, è articolato su un livello, ed è composto da:

Ingresso dal sub. 11 (non di interesse) in corrispondenza della zona casse e accoglienza contestualizzato all'interno di un ambiente per l'esposizione delle merci e per la loro commercializzazione idoneamente divisa, per mezzo di arredi espositori, in corridoi che consentono la scelta dei prodotti. In prossimità del suddetto ingresso insiste, a servizio della clientela, un w.c. munito di anti w.c.. Annessi ai locali del corpo principale, lato Sud, vi sono in sequenza due ambienti adibiti attualmente a locale di sgombero e magazzino. All'interno del secondo si trova un nucleo adibito a servizi igienici composto da un disimpegno, due anti w.c., e tre w.c.. Tutto l'immobile (sub.15) sviluppa una superficie complessiva lorda di circa mq 965, chiaramente al netto del sub.11 non oggetto di valutazione

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.

Le pavimentazioni delle aree destinate al commercio, quelli del primo deposito così come pavimenti e rivestimenti dei locali igienici sono del tipo in gres ceramico mentre in battuto di cemento quella del magazzino, le tinteggiature del tipo al ducotone, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in ferro e alluminio, il tutto in buone condizioni.

Tutti gli ambienti sono controsoffittati con altezza di m. (5,00) in una porzione strutturalmente adiacente al limitrofo Maxi Brico e di m. (4,65) in una porzione lato Ovest.

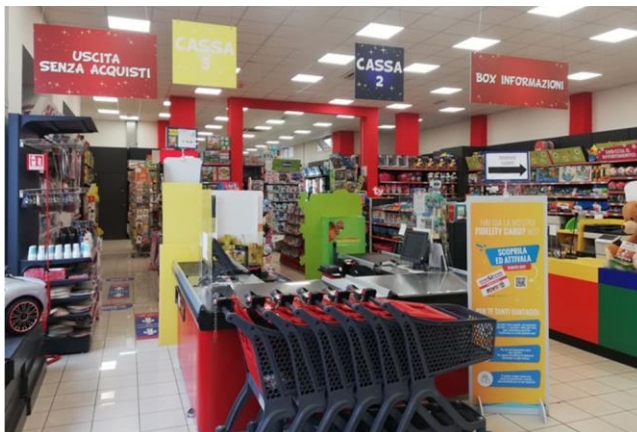
Identificato in catasto:

Foglio 143 p.lla 137/15, categoria D/8, rendita € 16.434,00.

Coerenze: l'immobile prospetta: a Sud e Ovest su particella 449/1 (area adibita a parcheggio e viabilità interna), a Est confina con il sub 16 della particella 137 (Maxi Brico) mentre a Nord confina con il sub 8 della particella 137 (Supermercati Alimentari).

Non oggetto di esecuzione

oggetto di valutazione





C. (**MAXI BRICO oggi K2**) Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di (----- S.R.L.) relativamente ad un immobile destinato a vendita di materiali ed attrezzi per il bricolage oltre a arredi e complementi di arredo sito in Messina, via Bonino (già via Taormina), 1. L'immobile (catastalmente identificato al **foglio 143, p.lla 137/16**), al quale si accede da viabilità pedonale interna connessa al parcheggio identificato catastralmente come part. 449/1 del F 143.





Si precisa che lo stesso locale oggi non risulta più utilizzato come “Brico”, ma lo stesso oggi (il contratto di locazione dovrebbe essere cambiato, ma nulla è stato possibile acquisire nonostante le richieste inviate a mezzo pec) risulta utilizzato da altro esercizio commerciale avente la denominazione K2 (vendita al dettaglio di articoli vari).

Indagini svolte presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Messina, non hanno evidenziato pratiche rivolte a diversa distribuzione degli spazi interni e/o altra modifica di natura Urbanistica, per cui si presume la persistenza dello stato dei luoghi evidenziato in sede di sopralluogo.



Situazione attuale – agosto 2024

D) (PIAZZA ITALIA) Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di (----- S.R.L.) relativamente ad un immobile destinato a vendita di abbigliamento ed accessori moda sito in Messina, via Bonino (già via Taormina), 1.

L'immobile (catastralmente identificato al **fg 143, p.la 448/2**), al quale si accede da viabilità pedonale interna connessa al parcheggio identificato catastralmente come part. 449/1 del F 143.

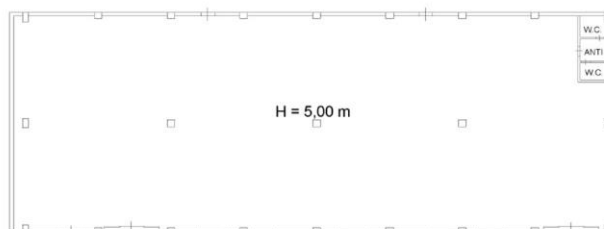


Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Messina	Dichiarazione protocollo n. ME0268792 del 21/09/2011		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 143 Particella: 448 Subaliquota: 2	Compilata da: Ruggieri Giuseppe Inviata all'atto Sometti Prov. Messina
	Planimetria di u.i.v. in Comune di MESSINA Via TAORMINA oiv.			

Scala 1: 200

Scala 1:200

PIANO TERRA
PART. 448 SUB. 1



L'immobile è articolato su un livello per un totale di circa mq. 989 ed è composto da:
 Grande ambiente per l'esposizione dei capi e per la loro commercializzazione idoneamente divisa, per mezzo di arredi espositori, in corridoi che consentono la scelta dei prodotti. All'interno dello stesso insistono: in prossimità dell'ingresso, sul lato Nord, un locale tecnico che ospita i quadri elettrici, mentre sul lato Est due distinti ambienti destinati a camerini prova. Il primo, in zona baricentrica, il secondo, ad angolo con la parete Sud. Limitrofa all'area di vendita, sul lato Sud, un locale di servizio è diviso in una zona destinata a disimpegno e due servizi igienici, altre zone destinate ad ufficio e magazzino merci. Connesso a quest'ultima, sul lato Est un ulteriore corridoio deposito edificato con struttura metallica leggera e pannelli coibentati **non risultante nelle planimetrie catastali.**

Si precisa, pertanto, che la planimetria catastale riporta una situazione non aggiornata allo stato di fatto in quanto è stata realizzata una chiusura abusiva.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive.
 Le pavimentazioni delle aree destinate al commercio, così come pavimenti e rivestimenti dei locali igienici sono del tipo in gres ceramico, le tinteggiature del tipo al ducotone, gli infissi interni sono in alluminio e legno tamburato, quelli esterni in ferro e alluminio, il tutto in sufficienti condizioni. Tutti gli ambienti destinati alla vendita sono controsoffittati con altezza di m. 3,50 e m. 3,95 per il magazzino/deposito che non risulta controsoffittato.

Identificato in catasto:
 Foglio 143 p.lla 448/2, categoria D/8, rendita € 17.730,00.
 Coerenze: l'immobile prospetta con tutti i lati su particella 449/1 (area adibita a parcheggio e viabilità interna).





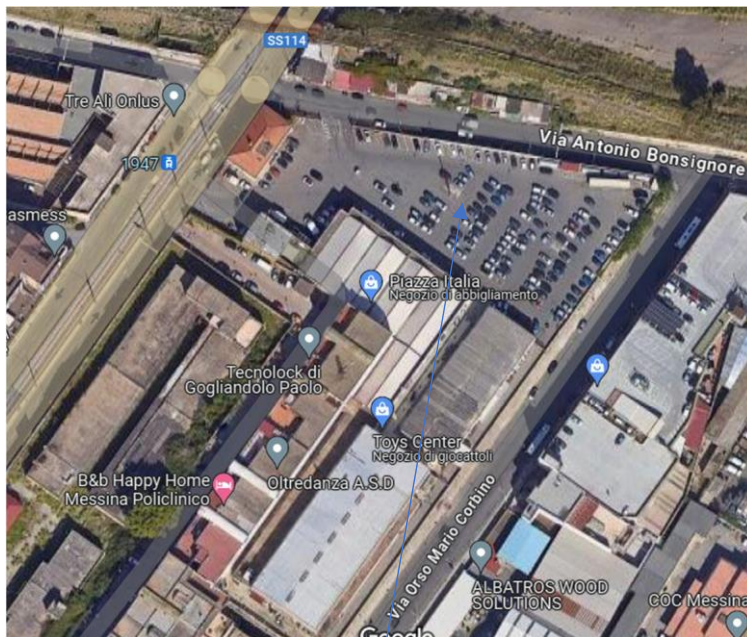
E. (PARCHEGGIO E VIABILITA' INTERNA) Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di (----- S.R.L.) relativamente ad un'area destinata a parcheggio scoperto e viabilità, camminamenti pedonali e aree di carico e scarico sito in Messina, via Bonino (già via Taormina), 1.

La stessa, con accessi da via Bonino e via Bonsignore, serve e distribuisce gli immobili descritti in precedenza. Identificato in catasto:

Foglio 143 p.lla 449/1, categoria D/8, rendita € 3.468,50.

Coerenze: l'area confina ad Est con via Corbino Orso, a Nord con via Bonsignore dalla quale si può accedere, ad Ovest con via Umberto Bonino mentre a Sud con particelle 408 e 426.





parcheggio

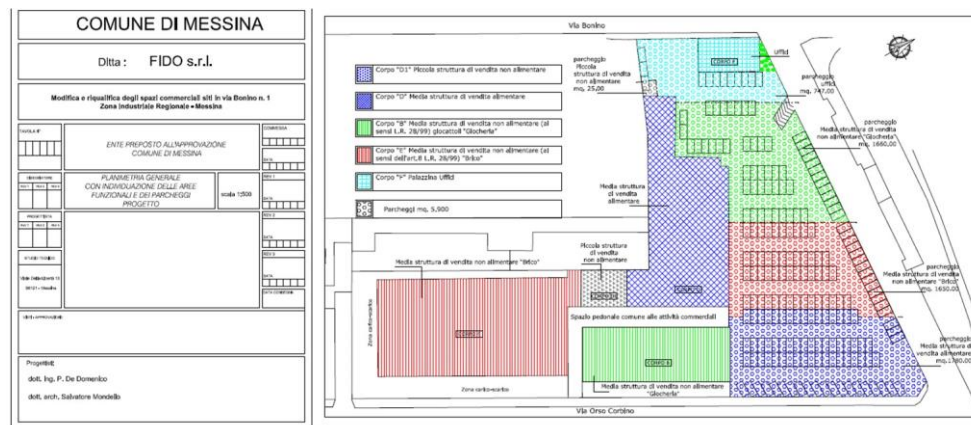
Si ritiene utile precisare che:

Dall'esame di quanto desumibile dal portale del Comune di Messina le p.lle di interesse nel vigente strumento Urbanistico ricadono in zona ASI – ".....art. 55 Zone "F2" - Parchi pubblici, urbani e territoriali Comprendono le aree destinate a parco pubblico attrezzato urbano e territoriale, in cui è esclusa qualsiasi edificazione salvo padiglioni per biblioteca, musica, locali per servizi igienici, bar-ristori, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi. Sono ammessi alloggi per custodi, con annesso deposito per attrezzi e macchine di servizio. Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa comunale, estesi all'intera zona, nell'ambito dei quali vengono indicate le aree per le quali è ammesso il mantenimento delle attività agricole e quelle che l'Amministrazione Comunale ritiene di non dover acquisire a condizione che il proprietario accetti, con apposita convenzione, l'accesso gratuito dei contadini. Nell'ambito dei Piani Esecutivi di cui al precedente comma l'Amministrazione Comunale può consentire la stipula di convenzioni per la concessione di aree al fine della realizzazione di attrezzature e impianti di interesse pubblico. Ogni convenzione per concessione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico delle aree scoperte, i tempi e i modi di intervento e gestione e, allo scadere della concessione, la cessione al Comune delle opere fisse non asportabili. Dove sono da eseguire opere di urbanizzazione, la convenzione prevederà inoltre i relativi oneri a carico del concessionario. Nell'ambito delle aree per le quali nei Piani Esecutivi le attività agricole sono ritenute ammissibili, l'attività edilizia è consentita limitatamente alla stretta finalità agricola e ad opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e adeguamento tecnologico e igienico, con la esclusione di ogni nuova edificazione per qualsiasi destinazione. Sono soggetti a vincolo di conservazione tutti gli edifici rustici, che potranno essere restaurati e utilizzati come attrezzature del parco. I parcheggi da prevedere a servizio del parco in linea di massima, salvo particolari condizioni orografiche e paesistiche del territorio, avranno una capienza di 20 posti macchina per ogni ettaro di parco e saranno alberati da almeno una pianta ad alto fusto ogni 30 mq di parcheggio. - 47 - COMUNE DI MESSINA: Piano Regolatore Generale - Variante Generale NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRESA D'ATTO E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di concedere ai proprietari di aree ricadenti nelle zone F2 di mantenere la proprietà nel caso in cui essi accettino di convenzionarsi con il Comune; in tal caso la convenzione dovrà prevedere i tempi di acquisizione di tali aree da parte dell'Amministrazione Comunale e garantire l'immediato e gratuito accesso pubblico. Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76. È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter della presenti norme.....".

Parcheggio- Relativamente al parcheggio, in catasto foglio 143, p.lla 499/1

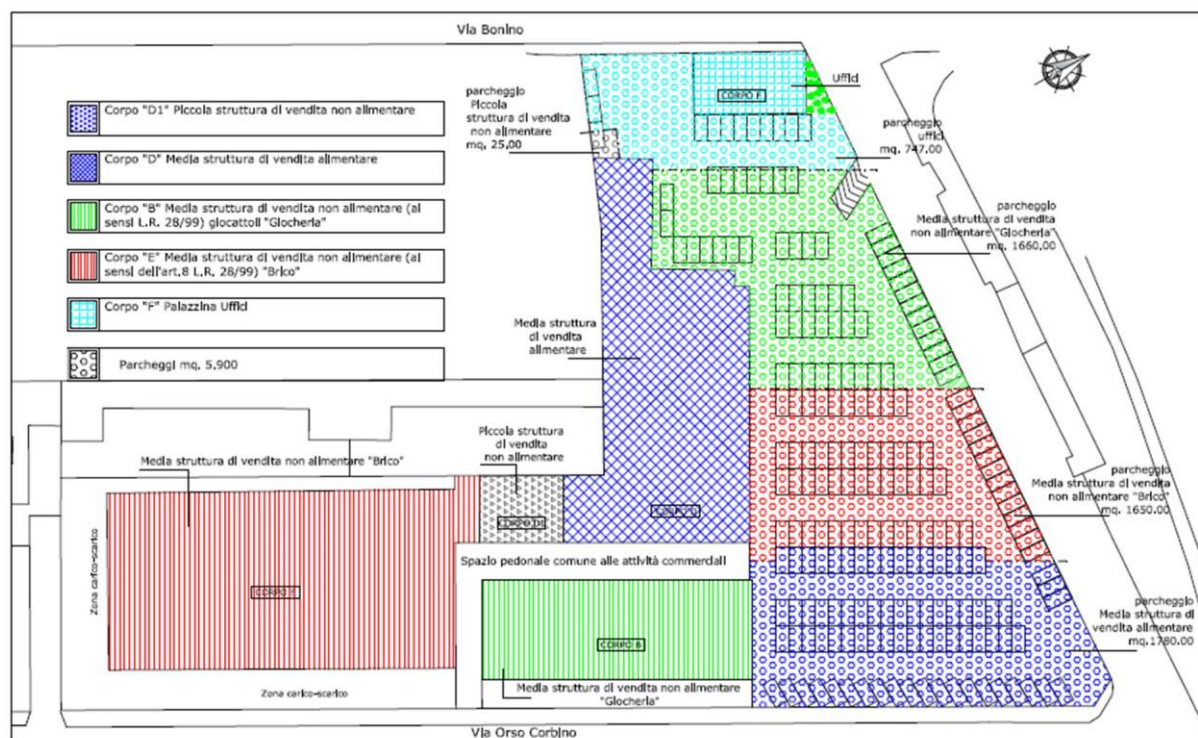
Relativamente a quest'area si ritiene di dover far notare che esiste un'atto unilaterale d'obbligo – vincolo area a parcheggio L 122/89.





Planimetria con indicazione delle aree adibite a parcheggio

Sulla scorta di quanto sopra, considerato che l'area a parcheggio è stata di fatto, interamente, destinata ai vari esercizi commerciali come area di pertinenza, ai fini della valutazione tale area verrà considerata nei singoli prezzi che si attribuiranno ai vari esercizi commerciali ed uffici



Risulta necessario far notare che con le SCA ID 59997 e ID 59998 la ditta ----- srl ha di fatto scisso l'area a parcheggio del corpo E secondo criteri giustificati dalla destinazione d'uso e dalle pratiche edilizie, mentre nella valutazione, l'area a parcheggio è stata attribuita in proporzione alla superficie dei locali oggetto di stima. Si rileva in ogni caso che l'intera area a parcheggio è catastalmente unica e non divisa materialmente.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Al fine di stabilire il più probabile prezzo di mercato del cespite di interesse il sottoscritto c.t.u. ha effettuato una indagine di mercato, per stabilire elementi di comparazione.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento è stato stimato sulla scorta dei prezzi medi di vendita per immobili simili., avendo a riguardo soprattutto le condizioni generali di manutenzione dello stesso immobile ed ai lavori che risulta necessario effettuare

8.2 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona di interesse



8.3 Valutazioni delle superfici

. Di seguito si stimano i probabili valori di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura esecutiva: Dopo accurate indagini ed opportune considerazioni inerenti al caso specifico, si sono adottati quali plausibili prezzi di mercato unitari:

€ 1400/mq. per i cespiti adibiti ad attività commerciale;

€ 1000/mq. per i cespiti adibiti ad ufficio e € 300/mq per i relativi locali seminterrati;

€ 250/mq. per le aree adibite a parcheggio.

A - PALAZZINA UFFICI		
	mq. 470 fuori terra	€ 470.000,00
	mq. 243 seminterrato	€ 72.900,00
Parcheggio relativo	mq. 747	€ 186.750,00
	PROBABILE VALORE DI MERCATO	€ 729.650,00
8.4.	Adeguamenti e correzioni alla stima	
	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:	€ 109.447,50
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o eventuali adeguamenti:	€ 15.000,00
8.5.	Prezzo base d'asta dell'immobile	
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 605.202,50

B - TOYS CENTER		
	mq. 965	€ 1.351.000,00
Parcheggio relativo	mq. 650	€ 162.500,00
	PROBABILE VALORE DI MERCATO	€ 1.513.500,00
8.4.	Adeguamenti e correzioni alla stima	
	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:	€ 227.025,00
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	



	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o eventuali adeguamenti:	€ 35.000,00
8.5.	Prezzo base d'asta dell'immobile	
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.251.475,00

Si precisa che in ogni caso sarebbe necessario ai fini della vendita l'istruzione di apposita pratica edilizia e successive opere atte alla divisione di fatto tra i subb 11 e 15.

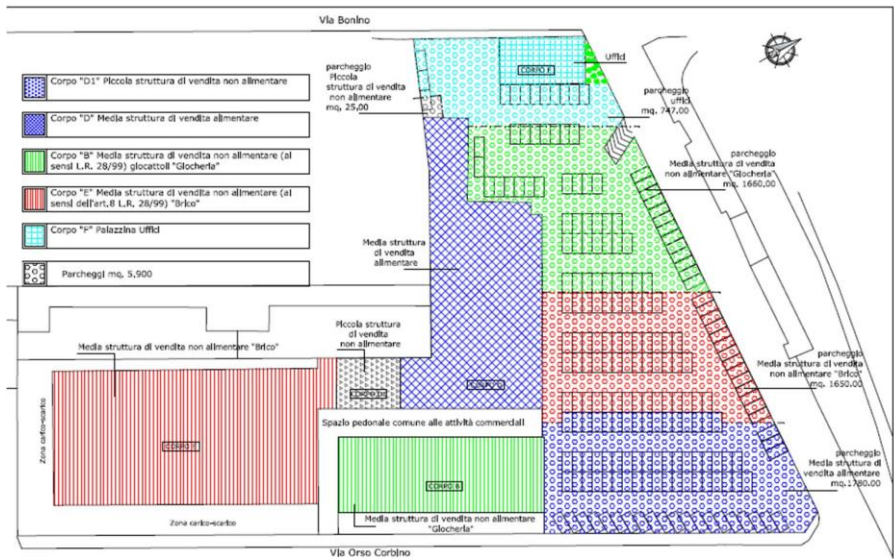
C – MAXI BRICO OGGI K2		
	mq. 1484	€ 2.077.600,00
Parcheggio relativo	mq. 1000	€ 250.000,00
	PROBABILE VALORE DI MERCATO	€ 1.513.500,00
8.4.	Adeguamenti e correzioni alla stima	
	Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 349.140,00
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o eventuali adeguamenti:	€ 30.000,00
8.5.	Prezzo base d'asta dell'immobile	
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.948.460,00

D – PIAZZA ITALIA		
	mq. 989	€ 1.384.600,00
Parcheggio relativo	mq. 1660	€ 415.000,00
	PROBABILE VALORE DI MERCATO	€ 1.799.600,00
8.4.	Adeguamenti e correzioni alla stima	
	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:	€ 269.940,00



	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o eventuali adeguamenti:	€ 20.000,00
8.5.	Prezzo base d'asta dell'immobile	
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.509.660,00

Si precisa che ad ogni cespite è stata assegnata la propria quota di parcheggio come da atti citati.



Planimetria allegata all'atto di vincolo per il parcheggio

Di seguito il riepilogo della valutazione effettuata:

A. Palazzina uffici (F.143, part. 132, sub. 8) oltre quota parcheggio	€ 605.202,50
B. Negozio Toys Center (F. 143, part. 137 sub. 15) oltre quota parcheggio	€ 1.251.475,00
C. Negozio Maxi Brico oggi K2 (F. 143, part. 137 sub. 16) oltre quota parcheggio	€ 1.948.460,00
D. Negozio Piazza Italia (F. 143, part. 448 sub. 2) oltre quota parcheggio	€ 1.509.660,00

Sommano in totale € 5.314.797,50

Messina li 28/08/2024

Il ctu. Arch. R. Ciotto

