



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 75/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
3G EDILIZIA SOCIETA' COOPERATIVA

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

GIUDICE:  
DR. DANILO MAFFA

CUSTODE:  
DR. LUIGI PANTANO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ARCH. SANTI CALAPRISTI**

CF: CLPSNT68L05F158P  
con studio in MESSINA (ME) VICO ALFONSO LAZZARO, 4 - PROVINCIALE  
telefono: 0906510873  
fax: 0906510873  
email: santi.calapristi@gmail.com  
PEC: santi.calapristi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2018

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a LETOJANNI C.da Sillemi complesso "Le Terrazze", frazione C.da Sillemi, della superficie commerciale di **74,13** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento con veranda panoramica su Capo Taormina, ideale per residenza stagionale estiva, di 52,90 mq di superficie utile interna oltre veranda di 51,30 mq prevalentemente coperta. Ottimo stato d'uso. Finiture eleganti di qualità superiore alla media. Leggere attentamente le importanti avvertenze sulla conformità edilizia e urbanistica nel paragrafo 8 - Giudizi di conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala G, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1020 sub. 10 (catasto fabbricati), partita 1378, categoria A/2, classe 5, consistenza 76 mq, rendita 176,11 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sillemi, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2012 protocollo n. ME0052833 in atti dal 30/04/2019  
Intestazioni catastali corrette su specifica richiesta avanzata dal sottoscritto esperto estimatore in ottemperanza al mandato ricevuto che ha richiesto diversi passaggi ed il cui esito conclusivo è stato registrato il 30/04/2019, successivamente all'invio della bozza alle parti, costituendone pertanto un dovuto aggiornamento.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,13 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 51.291,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 49.345,69</b>
Data della valutazione:	<b>17/05/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.  
Comproprietario non debitore.

## **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 **giudiziale** attiva, iscritta il 15/10/2013 a Messina ai nn. 26299/2352, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale in rinnovazione per decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 485.469,48.

Importo capitale: 292.853,27.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca giudiziale originaria rinnovata trascritta il 03/07/1997 a Messina ai N. 15802/13693 per atto esecutivo cautelare di pignoramento immobili

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 14/06/2018 a Messina ai nn. 13929/1786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 1.004.823,92.

Importo capitale: 502.411,96.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, trascritta il 21/03/2018 a Messina ai nn. 6386/4893, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare per pignoramento immobili.

Atto relativo alla procedura esecutiva oggetto di perizia richiesto dal creditore procedente

#### *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: **€ 390,49**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.945,31**

Millesimi condominiali: **12,273**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Impianto autoclave ico dalla rete pubblica con unico punto di approvvigionamento idr

Ulteriori avvertenze:

Amministratore del condominio: dr. Mauro Soraci, telefono 339-8127142, email mauro.soraci@poste.it

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il 12/06/2012 sono stati stipulati 2 atti in immediata successione: 1. rinuncia di usufrutto e 2. compravendita di 1/2 della piena proprietà.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di rinuncia usufrutto (dal 12/06/2012), con atto stipulato il 12/06/2012 a firma di Macrì Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27587/9480 di repertorio, trascritto il 11/07/2012 a Messina ai nn. 18188/14377.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/2012), con atto stipulato il 12/06/2012 a firma di Macrì Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27588/9481 di repertorio, trascritto il 27/06/2012 a Messina ai nn. 16890/13377

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita ( fino al 24/10/2008), con atto stipulato il 06/05/1993 a firma di Bruni Giuseppe ai nn. 62692 di repertorio, trascritto il 19/05/1993 a Messina ai nn. 9999/11830

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di atto di compravendita ( fino al 12/06/2012), con atto stipulato il 06/05/1993 a firma di Bruni Giuseppe ai nn. 62692 di repertorio, trascritto il 19/05/1993 a Messina ai nn. 9999/11830.

Questo intestatario è deceduto il 19/03/2006 ma la cancellazione viene registrata con atto del 12/06/2012 (rinuncia di usufrutto di altro usufruttuario).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di atto di compravendita ( fino al 12/06/2012), con atto stipulato il 06/05/1993 a firma di Bruni Giuseppe ai nn. 62692 di repertorio, trascritto il 19/05/1993 a Messina ai nn. 9999/11830

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2008 fino al 12/06/2012), registrato il 01/06/2009 a Milazzo ai nn. 21/9219/9, trascritto il 25/02/2010 a Messina ai nn. 6282/4504

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2008 fino al 12/06/2012), registrato il 01/06/2009 a Milazzo ai nn. 21/9219/9, trascritto il 25/02/2010 a Messina ai nn. 6282/4504

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di rinuncia usufrutto (dal 12/06/2012 fino al 12/06/2012), con atto stipulato il 12/06/2012 a firma di Macrì Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27587/9480 di repertorio, trascritto il 11/07/2012 a Messina ai nn. 18188/14377.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 42/88** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato a tre elevazioni f.t oltre il piano sottotetto, presentata il 03/12/1982 con il n. 7912 di protocollo, rilasciata il 09/09/1988, agibilità **non ancora rilasciata**.

Fabbricato realizzato in difformità totale dalla concessione edilizia

Volturna concessione edilizia **N. 42/88**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato a tre elevazioni f.t oltre il piano sottotetto, presentata il 01/03/1991 con il n. 1570 di protocollo, rilasciata il 23/03/1991, agibilità **non ancora rilasciata**

Ordinanza di demolizione **N. 47/94**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 08/04/1994

con il n. 3111 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Dettagli nell'ordinanza allegata

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.A. 46/74 del 16/05/1974 - variante D.A. N. 150/79 del 27/09/1979, l'immobile ricade in zona C. Norme tecniche di attuazione ed indici: Edifici residenziali a palazzine - Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,50 mc/mq - Superficie minima del lotto: 300 mq. - Indice di copertura mq/mq: 0,50 - Altezza max: ml. 11 (3 piani) - distacco tra edifici in rapporto all'altezza: 1/1 - distacco tra edifici valore assoluto minimo: mt. 10 - Lunghezza massima dei prospetti: mt. 40. La variante D.A. N. 150/79 introduce le fasce di rispetto dai torrenti e dalla battaglia in zona C. Zona C. Distanze dalla battaglia. Da 0 a 150 metri: inedificabilità assoluta. Da 150 metri a 500 metri: indice di fabbricabilità fondiaria 0,75 mc/mq. Da 500 metri a 1000 metri: indice di fabbricabilità fondiaria 1,50 mc/mq. Si rileva che il fabbricato oggetto di perizia è situato a 400 metri dalla battaglia e pertanto si osserva indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,75 mc/mq.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **IMPORTANTE:**

Per l'immobile oggetto di valutazione si rilevano difformità totali rispetto alla concessione edilizia N. 42/88 del 09/09/1988 come indicato nell'ordinanza di demolizione e messa in pristino N. 47/94 del 08/04/1994 (allegata) a firma del sindaco pro tempore. Nell'archivio comunale del comune di Letojanni non sono stati rinvenuti nel fascicolo gli elaborati grafici del progetto originario, pertanto non si è potuto procedere al confronto con lo stato di fatto attuale né sono state rinvenute domande di condono edilizio regolarmente presentate nei termini di legge riferiti all'immobile oggetto di perizia.

Le difformità urbanistiche riguardano la convenzione di lottizzazione per la mancata, difforme e cattiva esecuzione di opere di urbanizzazione. Le difformità edilizie riguardano non soltanto l'unità immobiliare oggetto di perizia ma l'intero corpo di fabbrica a 5 elevazioni f.t. a cui appartiene denominato nella lottizzazione "corpo B".

L'ordinanza di demolizione citata non risulta essere mai stata revocata e, benché mai attuata, risulta essere tutt'oggi vigente ad ogni effetto di legge. Per averne conferma il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato formale istanza motivata di accesso agli atti al comando di Polizia Locale del comune di Letojanni, rimasta inevasa nei termini di legge (30 gg. – art. 25 legge 241/90), nonostante esibizione di mandato dell'Autorità Giudiziaria.

La possibilità di sanatoria ai sensi dell'artt. 36 e 46 del D.P.R. del 06/06/2001 N. 380 è esclusa per mancanza della doppia conformità delle opere allo strumento urbanistico vigente adesso e all'epoca dell'abuso (mancante in entrambi i casi).

Non risultano presentate domande di condono edilizio per l'immobile oggetto di perizia, mentre risultano presentate pratiche di condono su altri singoli appartamenti dello stesso corpo di fabbrica. In riferimento alla possibilità di applicazione dell'art. 40 comma 6 della legge del 28/02/1985 N. 47 si precisa che le ragioni di credito per cui si interviene o procede non sono di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge, essendo l'ultima data valida di applicazione del condono edilizio in Sicilia il 10 dicembre 2004 (Legge del 24/11/2003 N. 326) tenendo conto di tutte le proroghe e riaperture dei termini.

In conclusione, non è possibile procedere a sanatoria o condono per l'immobile oggetto di perizia, anche se derivante da procedura esecutiva, sia tramite gli artt. 36 e 46 del D.P.R. del 06/06/2001 N. 380 che tramite l'art. 40 della legge del 28/02/1985 N. 47, per le motivazioni sopra esposte.

Vi è da dire comunque che ai sensi dei citati artt. 46 del D.P.R. 380/2001 e 40 della legge 47/1985, in caso di compravendita derivante da procedura esecutiva, per immobili privi di conformità edilizia e/o urbanistica, non si applica la nullità degli atti tra vivi come per le compravendite ordinarie, pertanto il bene immobile può costituire oggetto di regolare trasferimento nell'ambito della presente procedura ma in quest'ultimo caso, comunque, l'esperto estimatore deve evidenziare le problematiche derivanti

dall'acquisto di un bene immobile privo di conformità edilizia e/o urbanistica senza possibilità di sanatoria:

1. Possibile nullità degli atti tra vivi precedentemente stipulati a partire dalla data di approvazione della legge del 28/02/1985 N. 47 (tutti i precedenti passaggi di proprietà).
2. Impossibilità di ricomercializzazione del bene immobile in quanto, trattandosi di vendita ordinaria, si applica la nullità degli atti tra vivi in base ai sopra citati articoli di legge.
3. Nel caso in esame si rileva la presenza dell'ordinanza di demolizione e messa in pristino N. 47/94 del 08/04/1994 riguardante tutto il corpo di fabbrica, emessa dal sindaco di Letojanni che, in base a ricerche e accertamenti eseguiti, non risulta mai revocata, a tutt'oggi vigente, potendo questo quindi essere potenzialmente motivo di confisca dei beni immobili non sanati (rilevando che altri appartamenti hanno avanzato domanda di condono edilizio nei termini di legge).

**Nel caso specifico, il sottoscritto in qualità di esperto estimatore raccomanda fortemente ai potenziali acquirenti di vagliare con attenzione tutte le avvertenze e i rischi connessi, prima di procedere con l'acquisto di questo bene immobile.**

Tuttavia in conclusione, storicamente osservando che, nonostante l'ordinanza di demolizione pendente e le altre problematiche esposte, gli attuali e precedenti possessori del bene immobile sono riusciti ad averne pieno godimento negli anni e che la normativa non impedisce il trasferimento della proprietà in quanto derivante da una procedura esecutiva, fornendo comunque una adeguata informativa al potenziale acquirente, il sottoscritto esperto estimatore fornirà ugualmente un valore di vendita applicando, per queste ragioni, un coefficiente riduttivo forfettario del 50% sul valore nominale del bene.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità totali indicate nell'ordinanza di demolizione e messa in pristino N. 47/94 (allegata) a firma del sindaco pro tempore. In particolare: - altezza del fabbricato maggiore a quella prevista nel progetto e a quella max del P.d.F.; - piani in più rispetto a quelli in progetto e a quelli max del P.d.F.; - distanza tra pareti finestrate dei due fabbricati inferiore a m. 10,00 (precisamente m.8,40) dal confine; - superficie coperta superiore a quella in progetto. (normativa di riferimento: D.P.R. 06/06/2001 N. 380 (T.U. edilizia) artt. 36 e 46 - Legge del 28/02/1985 N. 47 art. 40)

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

Non sono state rinvenute domande di condono edilizio regolarmente presentate nei termini di legge riferiti all'immobile oggetto di perizia.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Art. 19 L. 122/2010 e circolare Agenzia del Territorio N. 2/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Giudizio di conformità riferito esclusivamente all'inserimento in mappa ed alla planimetria catastale

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rilevate difformità alla lottizzazione convenzionata tramite l'ordinanza di demolizione e messa in pristino N. 47/94 del 08/04/1994. 1) L'impianto di depurazione, mal eseguito perciò non funzionante, è spostato rispetto alla posizione originaria; 2) Il parcheggio pubblico è eseguito parzialmente; 3) Il verde pubblico è eseguito parzialmente; 4) L'area per opere di urbanizzazione secondarie non è recintata e non è stato eseguito il campo di bocce. 5) Planimetricamente si presenta diversamente impostato rispetto la planimetria generale di

lottizzazione, in quanto è servito all'interno da strada carrabile che si sviluppa per tutto il complesso, servendo le palazzine e non pedonale come prevista nella lottizzazione. (normativa di riferimento: D.P.R. del 06/06/2001 N. 380 (T.U. edilizia))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere di adeguamento non di competenza del proprietario della singola unità immobiliare

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non definiti.

Alcune delle problematiche elencate potrebbero essere state risolte alla data odierna. Si è a conoscenza che i condomini coinvolti hanno già dato incarico ad un professionista tecnico per le necessarie procedure di regolarizzazione.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: Art. 19 L. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Le intestazioni catastali con relative quote e diritto di possesso, precedentemente errate, sono state corrette su richiesta dell'esperto estimatore in ottemperanza al mandato ricevuto.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza o mancata reperibilità delle prescritte certificazioni (normativa di riferimento: Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazioni di rispondenza impianti eseguite da installatori o professionisti autorizzati

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazioni di rispondenza impianti elettrici e idraulici: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN LETOJANNI C.DA SILLEMI COMPLESSO "LE TERRAZZE", FRAZIONE C.DA SILLEMI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LETOJANNI C.da Sillemi complesso "Le Terrazze", frazione C.da Sillemi, della superficie commerciale di **74,13** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento con veranda panoramica su Capo Taormina, ideale per residenza stagionale estiva, di 52,90 mq di superficie utile interna oltre veranda di 51,30 mq prevalentemente coperta. Ottimo stato d'uso. Finiture eleganti di qualità superiore alla media. **Leggere attentamente le importanti avvertenze sulla conformità edilizia e urbanistica nel paragrafo 8 - Giudizi di conformità.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala G, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1020 sub. 10 (catasto fabbricati), partita 1378, categoria A/2, classe 5, consistenza 76 mq, rendita 176,11 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sillemi, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2012 protocollo n. ME0052833 in atti dal 30/04/2019  
Intestazioni catastali corrette su specifica richiesta avanzata dal sottoscritto esperto estimatore in ottemperanza al mandato ricevuto che ha richiesto diversi passaggi ed il cui esito conclusivo è stato registrato il 30/04/2019, successivamente all'invio della bozza alle parti, costituendone pertanto un dovuto aggiornamento.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Taormina - Giardini Naxos). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 0,4 km	nella media	
autostrada distante 3,5 km	al di sotto della media	
ferrovia distante 2,0 km	al di sotto della media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	eccellente	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento con veranda panoramica su Capo Taormina, ideale per residenza stagionale estiva, composto da ingresso-soggiorno di 18,80 mq comunicante tramite passavivande con vano cottura di 3,90 mq, 2 piccole camere rispettivamente di 10,70 mq e 7,60 mq, corridoio, piccolo ripostiglio di 1,30 mq e WC con doccia lavandino vaso e bidet di 4,40 mq per un totale di 52,90 mq di superficie utile interna oltre veranda di 51,30 mq (di cui coperta 40 mq) posto al piano secondo senza ascensore di un fabbricato terrazzato a 5 elevazioni f.t. Altezza soffitto interno 300 cm. Corridoio con controsoffitto e faretti incassati. Ottimo stato d'uso. Finiture eleganti di qualità superiore alla media. Pavimentazione interna unica a tappeto, compresi servizi, in gres porcellanato, tinteggiatura di pareti e soffitti in idropittura, rivestimento parziale delle pareti di cottura e WC in ceramica e gres, porte interne in legno tamburato laccato bianco, serramenti esterni in legno con vetro singolo e persiana. Veranda pavimentata con piastrelle di ceramica monocottura e ringhiere in ferro verniciato.

Appartamento privo di impianto di riscaldamento in quanto l'appartamento è stato quasi certamente utilizzato sempre quale residenza stagionale estiva. Acqua calda sanitaria prodotta tramite bollitore elettrico. Impianti idrici ed elettrici sottotraccia. Citofonia audio collegata al cancello condominiale.

Si rileva che il vano con superficie utile interna di 7,60 mq è inferiore al minimo di legge pari a 9 mq. Lo stesso vano può essere utilizzato come cabina-armadio o eventualmente essere accorpato all'altro vano adiacente.



CLASSE ENERGETICA:

[80,8070 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 591348 registrata in data 23/04/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	64,00	x	100 %	=	64,00
Veranda	25,00	x	30 %	=	7,50
Veranda	26,30	x	10 %	=	2,63
<b>Totale:</b>	<b>115,30</b>				<b>74,13</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: 05/06/2018

Fonte di informazione: Remax - immobiliare.it - 01

Descrizione: bivani arredato

Indirizzo: c.da Sillemi

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.416,67 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/11/2018

Fonte di informazione: Soluzione casa - immobiliare.it - 02

Descrizione: bilocale con vista panoramica

Indirizzo: c.da Sillemi

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 1.016,95 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/06/2018

Fonte di informazione: Romano Alfredo agente immobiliare - immobiliare.it - 03

Descrizione: bilocale con vista panoramica e posto auto ottime finiture e ottimo stato d'uso completamente ristrutturato nel 2014

Indirizzo: c.da Sillemi

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 2.542,37 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/03/2019

Fonte di informazione: Infocasa Milazzo immobiliare - immobiliare.it - 04

Descrizione: Trivani con doppi servizi e veranda

Indirizzo: c.da Sillemi

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 1.661,02 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2019

Fonte di informazione: metroquadro immobiliare - immobiliare.it - 05

Descrizione: Trivani con veranda panoramica

Indirizzo: c.da Sillemi

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2019

Fonte di informazione: Mediocasa - immobiliare.it - 06

Descrizione: Appartamento con 2 camere, doppi servizi e veranda panoramica

Indirizzo: c.da Sillemi complesso Le terrazze (stesso condominio)

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.375,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2019

Fonte di informazione: Arca - immobiliare.it - 07

Descrizione: Bilocale con veranda panoramica

Indirizzo: c.da Sillemi  
Superfici principali e secondarie: 50  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/01/2019  
Fonte di informazione: Servizio Casa - immobiliare.it - 09  
Descrizione: Trilocale con veranda panoramica da ristrutturare  
Indirizzo: c.da Sillemi  
Superfici principali e secondarie: 88  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 78.000,00 pari a 886,36 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/03/2019  
Fonte di informazione: Annuncio privato - immobiliare.it - 10  
Descrizione: Bivani con doppi bagni e veranda panoramica  
Indirizzo: c.da Sillemi  
Superfici principali e secondarie: 60  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/04/2019  
Fonte di informazione: Home Pal - immobiliare.it - 12  
Descrizione: Trilocale con veranda panoramica arredato mq 82 + veranda mq 65  
Indirizzo: c.da Sillemi  
Superfici principali e secondarie: 95  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.736,84 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/04/2019  
Fonte di informazione: Annuncio privato - immobiliare.it - 13  
Descrizione: Trilocale con doppi servizi e veranda panoramica  
Indirizzo: c.da Sillemi  
Superfici principali e secondarie: 92  
Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.739,13 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia Entrate (31/12/2018)

Domanda: dato non disponibile

Offerta: dato non disponibile

Tempo di rivendita o di assorbimento: dato non disponibile

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 2.050,00

Note: Tali valori sono ricavati dalla media dei contratti di compravendita registrati nel periodo del 2° semestre 2018 nel comune di Letojanni. I valori sono riferiti ad abitazioni civili residenziali ubicati in tutta la zona del centro, compreso il lungomare. Si rileva comunque che l'immobile oggetto di valutazione è a confine dell'area centrale, quasi a margine della zona agricola, ove i prezzi di rilevamento sono minimo 950,00 massimo 1.350,00.

Borsino immobiliare (15/04/2019)

Domanda: dato non disponibile

Offerta: dato non disponibile

Tempo di rivendita o di assorbimento: dato non disponibile

Valore minimo: 899,00

Valore massimo: 1.327,00

Note: Il dato è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Point Immobiliare - Via Dei Mille 271 - Messina (13/04/2019)

Domanda: dato non disponibile

Offerta: dato non disponibile

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8 mesi

Valore minimo: 1.418,00

Valore massimo: 1.418,00

Note: L'agente immobiliare intervistato ha fornito il valore a corpo per l'immobile di € 105.000,00 da cui è stato ricavato il valore unitario.

Gruppo 100CASE - Viale Bocchetta 41 - Messina (15/04/2019)

Domanda: Inferiore all'offerta

Offerta: Elevata

Tempo di rivendita o di assorbimento: dato non disponibile

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo utilizzato per la stima del bene immobile in oggetto è il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio o sintetico-comparativo tramite il quale si determina il valore commerciale unitario al metro quadrato. Il valore unitario proposto nella presente stima vale per tutta l'unità immobiliare e tiene conto dello stato conservativo attuale, della luminosità dei locali, delle finiture, dell'altezza di piano e della classe energetica.

Le superfici commerciali si intendono definite secondo la norma UNI EN 15733-2011. in particolare:

A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)

100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale

100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore

50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità

(cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

50% Vani accessori comunicanti

25% Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti  
 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti  
 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta

Vengono presi in esame borsini immobiliari, agenzie immobiliari, siti web specialistici per reperire dati informativi su immobili simili.

La contrada Sillemi nel comune di Letojanni ME, ove l'immobile oggetto di stima è ubicato, è un'area di espansione urbana sviluppatasi a partire dagli anni 80-90. Essa è ubicata sul versante collinare a monte dell'autostrada ME-CT a meno di 1 km dalla spiaggia a cui si giunge tramite una ripida strada carrabile. La distanza dal lungomare turistico e dal centro storico è di circa 1,5 km. Lo sviluppo di questa area urbana appartiene al periodo del boom edilizio legato anche al mercato delle seconde case, oggi sicuramente meno richieste. L'offerta di vendita nella stessa area è molto elevata, basta una veloce ricerca sugli annunci di vendita online per avere un'idea della vastissima offerta di mercato (di cui alcuni riportati in questa relazione).

Dopo avere esaminato tutti i dati raccolti ed averli attentamente analizzati, considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto di valutazione: finiture, stato d'uso, posizione, esposizione, ecc., considerata anche l'offerta sovradimensionata nel mercato immobiliare dell'area, considerando che i dati raccolti dagli annunci immobiliari riguardano la richiesta dell'offerente e non l'effettivo valore di compravendita che è certamente inferiore, si applica il seguente valore commerciale unitario a metro quadrato (arrotondato): € 1.400,00. Al valore immobiliare ottenuto (valore nominale) si applicano i coefficienti riduttivi e le decurtazioni motivati nella relazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,13	x	1.400,00	=	<b>103.782,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 103.782,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 103.782,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si premette che il valore commerciale di un immobile non è un dato certo, ottenuto o ottenibile con criteri scientifici esatti, ma un'indagine statistica probabilistica che tiene conto di numerosi fattori, tra i quali l'estensione, la posizione, lo stato d'uso e conservativo, la qualità, la potenzialità, ecc. Tale indagine statistica viene eseguita comparando i dati di vendita di immobili simili ubicati in zone limitrofe o, qualora non sia possibile, ubicati in zone con caratteristiche simili.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU ha svolto indagini sul web, sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, facendo anche riferimento a precedenti valutazioni da lui stesso eseguite e svolgendo indagini presso agenzie immobiliari locali.

In definitiva, al bene si attribuisce quel valore che, con la più alta probabilità, si potrebbe realizzare oggi in una libera contrattazione di compravendita in un normale regime di mercato considerando ordinari i fatti, le cose ed i soggetti implicati nella stima.

Il metodo utilizzato per la stima del bene immobile in oggetto è il metodo sintetico-comparativo tramite il quale si determina il valore unitario al metro quadrato. Le superfici commerciali si intendono al lordo dei muri interni e di confine con aree esterne e del 50% dei muri di confine con altri appartamenti. Le superfici di balconi, cantine ed altre pertinenze vengono ragguagliate secondo opportuni coefficienti di riduzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Milazzo, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Letojanni, agenzie: immobiliare.it - 100 Case - Point Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

## 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	appartamento	74,13	0,00	103.782,00	103.782,00
				<b>103.782,00 €</b>	<b>103.782,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Presenza di difformità edilizie totali non sanabili (per i dettagli vedasi paragrafo 8 - Giudizi di conformità)	-50%	-51.891,00
		<b>51.891,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Unità immobiliare di modeste dimensioni con unico servizio igienico.

Non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 51.291,00**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.945,31**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.345,69**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2018

## LOTTO 2

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

**A** cantina a MESSINA C.da Campolino S.N.C., frazione C.da Campolino, della superficie commerciale di **268,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Ampia cantina di 242 mq di superfice utile, altezza soffitto 385 cm, al piano strada, accessibile con automezzi, non rifinita, ottima posizione per la vicinanza con lo svincolo autostradale di San Filippo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 385 cm. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 114 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 268 mq, rendita 595,16 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione del 12/05/2014 prot. N. ME0199612

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 + mansarda piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>268,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 39.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 28.893,85</b>
Data della valutazione:	<b>17/05/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Verbale di accesso del 31/01/2019 redatto a cura del custode giudiziario

### 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 26/09/2011 a firma di Macrì Pellizzeri Melchiorre ai nn. 27330/9304 di repertorio, iscritta il 11/10/2011 a Messina ai nn. 30248/4484, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (durata 7 anni e 3 mesi).

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a terreni area di sedime e fabbricato in costruzione fg. 138 particelle 2211-2210-2173-2208-2209.

Gli identificativi catastali di riferimento sono stati soppressi e sostituiti con l'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 14/06/2018 a Messina ai nn. 13929/1786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 1.004.823,92.

Importo capitale: 502.411,96.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 21/03/2018 a Messina ai nn. 6386/4893, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare per pignoramento immobili.

Atto relativo alla procedura esecutiva oggetto di perizia richiesto dal creditore procedente

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: **€ 802,15**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 4.596,15**

Millesimi condominiali: **61,869 (TAB. A) -**

Ulteriori avvertenze: **183,213 (TAB. B) -**

**149,503 (TAB. C)**

Amministratore del condominio "Araucaria": d.ssa Carmen Grasso (tel. 347-6259118 - email - amministrazionegrasso@gmail.com).

Le informazioni riportate in questa sezione sono pervenute successivamente all'invio della bozza alle parti di cui pertanto costituiscono un aggiornamento dovuto.

Il condominio è dotato di impianto autoclave con cisterne comuni.

Non sono state segnalate cause giudiziarie in corso.

Si rileva una servitù passiva del condominio per un pozzo trivellato di proprietà di terzi (precedenti proprietari dell'area) e conseguente passaggio impianti. Si rileva altra servitù passiva del condominio per un transito pedonale ad altro pozzo trivellato (informazioni acquisite tramite il regolamento di condominio).



## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'immobile oggetto di procedura è stato costituito nel 2012 pertanto i precedenti proprietari fanno riferimento ai terreni dell'area di sedime del fabbricato le cui particelle risultano oggi soppresse.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2011), con atto stipulato il 07/06/2011 a firma di Melchiorre Macrì Pellizzeri ai nn. 27223/9224 di repertorio, trascritto il 21/06/2011 a Messina ai nn. 20013/14527.

Il titolo è riferito solamente a terreni area di sedime fg. 138 particelle 2173-2208-2209-2210-2211.

Particelle soppresse con la costituzione del nuovo fabbricato

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 26/03/2013), con atto stipulato il 26/03/2013 a firma di Melchiorre Macrì Pellizzeri ai nn. 27823/9664 di repertorio, trascritto il 23/04/2013 a Messina ai nn. 10172/7877.

Il titolo è riferito solamente a enti urbani fg. 138 particelle 2272-2273-2274

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 07/06/2011), con atto stipulato il 24/10/1973 a firma di Antonino Arrigo, registrato il 12/11/1973 a Messina ai nn. 7027, trascritto il 24/11/1973 a Messina ai nn. 22409/18882.

Il titolo è riferito solamente a terreni area di sedime fg. 138 particelle 2173-2208-2209-2210-2211.

Particelle soppresse con la costituzione del nuovo fabbricato

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 07/06/2011), con atto stipulato il 24/10/1973 a firma di Antonino Arrigo, registrato il 12/11/1973 a Messina ai nn. 7027, trascritto il 24/11/1973 a Messina ai nn. 22409/18882.

Il titolo è riferito solamente a terreni area di sedime fg. 138 particelle 2173-2208-2209-2210-2211.

Particelle soppresse con la costituzione del nuovo fabbricato

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di regolarizzazione società e cessione quote ( fino al 03/03/2003), con atto stipulato il 21/06/1977 a firma di Campagna Antonino, trascritto il 01/07/1977 a Messina ai nn. 11577/10030.

Il titolo è riferito solamente a enti urbani fg. 138 particelle 2272-2273-2274

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2003 fino al 26/03/2013), con atto stipulato il 03/03/2003 a firma di Arrigo Antonino ai nn. 181103/22029 di repertorio, trascritto il 13/03/2003 a Messina ai nn. 6823/5585.

Il titolo è riferito solamente a enti urbani fg. 138 particelle 2272-2273-2274

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2003 fino al 26/03/2013), con atto stipulato il 03/03/2003 a firma di Arrigo Antonino ai nn. 181103/22029 di repertorio, trascritto il 13/03/2003 a Messina ai nn. 6823/5585.

Il titolo è riferito solamente a enti urbani fg. 138 particelle 2272-2273-2274

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di permuta (dal 26/03/2013 fino al 26/03/2013), con atto stipulato il 26/03/2013 a firma di Melchiorre Macrì Pellizzeri ai nn. 27823/9664 di repertorio, trascritto il 23/04/2013 a Messina ai nn. 10172/7877.

Il titolo è riferito solamente a enti urbani fg. 138 particelle 2272-2273-2274.

Nello stesso atto l'intestatario accetta e trasferisce la quota

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

L'agibilità di tutto il fabbricato non risulta materialmente rilasciata nonostante la completezza del documentazione inoltrata subito dopo il fine lavori il 06/08/2013. Con la normativa entrata in vigore successivamente (art. 24. DPR 6 giugno 2001, n. 380 così come modificato dall'art. 3 comma 1 lettera i, D.lgs 25 novembre 2016 n. 222) adesso potrebbe essere sufficiente presentare la sola "segnalazione certificata di agibilità" da parte di un professionista abilitato.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia autoassentita con perizia giurata ex art. 2 L.R. 17/94 del 24/06/2011 **N. C.E. rich. prot. 1/3481 del 15/06/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un edificio a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e sottotetto, presentata il 15/06/2009 con il n. 1/3481 di protocollo, rilasciata il 24/06/2011 con il n. Autoassentita con perizia giurata di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Lavori ultimati con certificato del 25/07/2013 L'agibilità richiesta con istanza del 06/08/2013 non risulta ancora rilasciata o asseverata

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'agibilità di tutto il fabbricato non risulta materialmente rilasciata nonostante la completezza del documentazione inoltrata subito dopo il fine lavori il 06/08/2013. Con la normativa entrata in vigore successivamente (art. 24. DPR 6 giugno 2001, n. 380 così come modificato dall'art. 3 comma 1 lettera i, D.lgs 25 novembre 2016 n. 222) adesso potrebbe essere sufficiente presentare la sola "segnalazione certificata di agibilità" da parte di un professionista abilitato.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

##### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche della distribuzione interna tramite divisione e aumento del numero delle unità immobiliari al piano cantinato adibite a deposito, eseguite nel 2014, per cui non risulta alcuna pratica autorizzativa. La richiesta di agibilità deve essere completata. (normativa di riferimento: D.P.R. del 06/06/2001 N. 380 (T.U. edilizia) artt. 36 e 46 - Legge del 28/02/1985 N. 47 art. 40)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per esecuzione di opere interne in assenza di richiesta: €1.000,00
- Oneri professionali e diritti amministrativi per opere interne in sanatoria: €1.000,00
- Oneri professionali per completamento richiesta di agibilità: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Art. 19 L. 122/2010 e circolare Agenzia del Territorio N. 2/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. del 06/06/2001 N. 380 (T.U. edilizia) artt. 36 e 46 - Legge del 28/02/1985 N. 47 art. 40)

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Art. 19 L. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37)

L'immobile risulta **conforme**.

Verificata la presenza di idonea certificazione degli impianti elettrici eseguita dalla ditta Coglitore Fabio Impianti in data 15/01/2013. Gli impianti idraulici sono assenti nell'unità immobiliare in esame.

BENI IN MESSINA C.DA CAMPOLINO S.N.C., FRAZIONE C.DA CAMPOLINO

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a MESSINA C.da Campolino S.N.C., frazione C.da Campolino, della superficie commerciale di **268,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Ampia cantina di 242 mq di superficie utile, altezza soffitto 385 cm, al piano strada, accessibile con automezzi, non rifinita, ottima posizione per la vicinanza con lo svincolo autostradale di San Filippo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 385 cm. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 2270 sub. 114 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 268 mq, rendita 595,16 Euro, indirizzo catastale: Contrada Campolino, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione del 12/05/2014 prot. N. ME0199612

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 + mansarda piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono Fabbricato adiacente ai principali impianti sportivi cittadini (stadio e palazzetto dello sport)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km

nella media 

autobus distante 1,4 km

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:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampia cantina di 242 mq di superficie utile, altezza soffitto 385 cm, al piano strada, accessibile con automezzi, ottima posizione per la vicinanza con lo svincolo autostradale di San Filippo. Accessibile tramite serranda avvolgibile in acciaio zincato di ampiezza pari a 350 cm. Pavimento in massetto di cemento (non rifinito). Soffitti e pareti in laterizi e cemento armato nelle strutture a telaio, totalmente mancante diintonaci. Impianto elettrico predisposto per punti luce al soffitto. Impianto idrico e servizi igienici assenti. Aerato e illuminato indirettamente tramite finestre alte comunicanti con l'autorimessa condominiale interna.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Vano unico	268,00	x	100 %	=	268,00
<b>Totale:</b>	<b>268,00</b>				<b>268,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia Entrate (31/12/2018)

Domanda: dato non disponibile

Offerta: dato non disponibile

Tempo di rivendita o di assorbimento: dato non disponibile

Valore minimo: 310,00

Valore massimo: 460,00

Note: Il dato è riferito alle compravendite registrate nel periodo esaminato (2° semestre 2018). Il dato su cantine e depositi non è disponibile in questa fonte di informazione pertanto si è utilizzata la voce per "autorimesse collettive" che più si addice all'immobile oggetto di stima (leggermente maggiore).

Borsino immobiliare (15/04/2019)

Domanda: dato non disponibile

Offerta: dato non disponibile

Tempo di rivendita o di assorbimento: dato non disponibile

Valore minimo: 210,00

Valore massimo: 274,00

Note: Il dato è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Point Immobiliare - Via Dei Mille 271 - Messina (13/04/2019)

Domanda: dato non disponibile

Offerta: dato non disponibile

Tempo di rivendita o di assorbimento: Superiore a 12 mesi

Valore minimo: 279,85

Valore massimo: 279,85

Note: L'agente immobiliare intervistato ha fornito il valore a corpo per l'immobile di €75.000,00 da cui è stato ricavato il valore unitario.

Gruppo 100CASE - Viale Boccetta 41 - Messina (15/04/2019)

Domanda: Scarsa

Offerta: Dato non disponibile

Tempo di rivendita o di assorbimento: Superiore a 12 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 500,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo utilizzato per la stima del bene immobile in oggetto è il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio o sintetico-comparativo tramite il quale si determina il valore commerciale unitario al metro quadrato. Il valore unitario proposto nella presente stima vale per tutta l'unità immobiliare e tiene conto dello stato conservativo attuale, della luminosità dei locali, delle finiture, dell'altezza di piano.

Le superfici commerciali si intendono definite tramite la consistenza catastale che notoriamente ingloba i muri interni ed esterni (al 50% se in comproprietà).

Per l'immobile oggetto di stima, nel caso specifico, incidono nella valutazione anche i seguenti fattori: assenza di impianti idraulici e servizi igienici, presenza di tubazioni di scarico provenienti dai piani superiori, presenza di un posto auto (sub 111) posizionato dinanzi all'ingresso dell'immobile che costituisce intralcio alla normale fruizione (si rileva che la proprietà di questo posto auto sub 111 è della stessa debitrice ma tale unità non fa parte della procedura esecutiva con cui avrebbe potuto opportunamente costituire unico lotto di vendita).

Dopo l'analisi dei dati ricercati e pervenuti, si adotta il valore unitario nominale utilizzabile per immobili simili per caratteristiche e destinazione d'uso in zona, se nuovi ed in buono stato d'uso: € 250,00 al mq.

Per l'assenza delle finiture interne mai eseguite si effettua una decurtazione a corpo del costo stimato delle opere da eseguire.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	268,00	x	250,00	=	<b>67.000,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 67.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 67.000,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si premette che il valore commerciale di un immobile non è un dato certo, ottenuto o ottenibile con criteri scientifici esatti, ma un'indagine statistica probabilistica che tiene conto di numerosi fattori, tra i quali l'estensione, la posizione, lo stato d'uso e conservativo, la qualità, la potenzialità, ecc. Tale indagine statistica viene eseguita comparando i dati di vendita di immobili simili ubicati in zone limitrofe o, qualora non sia possibile, ubicati in zone con caratteristiche simili.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU ha

svolto indagini sul web, sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, facendo anche riferimento a precedenti valutazioni da lui stesso eseguite e svolgendo indagini presso agenzie immobiliari locali.

In definitiva, al bene si attribuisce quel valore che, con la più alta probabilità, si potrebbe realizzare oggi in una libera contrattazione di compravendita in un normale regime di mercato considerando ordinari i fatti, le cose ed i soggetti implicati nella stima.

Il metodo utilizzato per la stima del bene immobile in oggetto è il metodo sintetico-comparativo tramite il quale si determina il valore unitario al metro quadrato. La superficie commerciale utilizzata è stata desunta dalla consistenza catastale che notoriamente riporta la superficie al lordo dei muri interni ed esterni (al 50% se in comproprietà).

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: immobiliare.it - 100 Case - Point Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

#### 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	cantina	268,00	0,00	67.000,00	67.000,00
				<b>67.000,00 €</b>	<b>67.000,00 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Completamento delle finiture interne mancanti (pavimentazione e intonaci pareti e soffitti) - forfettariamente €30,00 al mq. (820 mq)	-24.600,00
	<b>24.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La debitrice è unica proprietaria.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 39.400,00**

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

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 5.910,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 4.596,15</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 28.893,85</b>

data 17/05/2019

il tecnico incaricato  
ARCH. SANTI CALAPRISTI