

Espropriazioni immobiliari N. 10/2016
Tecnico incaricato: Ing. Claudio Di Bella



TRIBUNALE DI MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

10/2016

GIUDICE:

DOTT. SSA MARIA CARMELA D'ANGELO

**CONSULENZA ESTIMATIVA
GIUDIZIARIA**

del 26/01/2024

TECNICO INCARICATO:

Claudio Di Bella

CF:DBLCLD71C31F158Y

con studio in MESSINA (ME) via Santo agostino 11

telefono:3358429798 email: cdibella@tiscali.it



LOTTO 1
Bene in Spadafora (Messina)
Via Nazionale, 78 piano primo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A.** Appartamento sito in Spadafora (Messina) Via Nazionale n° 78, posto al piano primo di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni f.t.

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati (appartamento):

Dati identificativi:

Foglio 3 particella 160 sub 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie cat. mq. 59 rendita 95,80 Euro Via Nazionale n. 66, piano 1, Comune Spadafora (vedasi all.ti 3-4).

Dati derivanti da:

- Costituzione del 17/10/1979 in atti dal 02/12/1998 (n. 17882.1/1979).
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.
- Voltura d'ufficio del 17/10/1979 - ins.dati anagr. da autoc.r. 202162/16 Voltura n. 22995.1/2016 - Pratica n. ME0202167 in atti dal 05/12/2016

Confini:

A nord con terreno sottostante altra ditta, ad est con fabbricato altra ditta, a sud con Via Nazionale (S.S.113), ad Ovest con area in altra ditta.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Risulta non corretta l'intestazione catastale del bene.

La planimetria catastale risulta non conforme allo stato dei luoghi.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale mista.

Caratteristiche zona: periferica, normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali e terziarie.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali miste.

Importanti centri limitrofi: non specificato.

Attrazioni paesaggistiche: spiagge costa tirrenica.

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A20 km. 3 , Stazione FS km. 1,2

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

4.3. MISURE PENALI

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile:	Non specificato
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	Non specificato
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: da redigere, previa disponibilità del libretto di impianto	
Indice di prestazione energetica:	Da definire
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Spadafora, il fabbricato e l'immobile de quo sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:



Fabbricato

-Parere positivo della Commissione edilizia in data 26/07/1965 relativa il "progetto per la sopraelevazione di un fabbricato ubicato nella Via Nazionale Arcipretato ai numeri civici 66-68" (vedasi all. 6).

-Nulla osta del Comune di Spadafora del 28/07/1965 (vedasi all. 7)

-Autorizzazione del Genio Civile del 24/07/1965 con prot. n° 14784 (vedasi all. 8).

Nessuna variante al progetto approvato o richiesta di sanatoria risultano essere agli atti del Comune di Spadafora.

Immobile

-Art. 9 Legge 37/85 relative a "modifiche interne ad un abitazione sita in Spadafora via Provinciale Arcipretato 78 di proprietà del XXXXXXXXXXXX prot. n° 2443 (vedasi all. 9).

Si evidenzia che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina non è stato rinvenuto in archivio il progetto (vedasi all. 10) , per cui non si è potuta verificare la notevole difformità riscontrata tra il progetto autorizzato presso l'ufficio del Genio Civile con protocollo numero 14784 del 24/07/1965 rispetto al progetto depositato presso il Comune di Spadafora approvato dalla Commissione Edilizia in data 26/07/1965 (come indicato nella precedente relazione di consulenza tecnica d'ufficio), e nello specifico: *"Nel progetto depositato presso l'ufficio del Genio Civile è presente a nord del fabbricato un terrazzo di superficie pari a circa 24,00 m² , mentre in Comune questa parte dell'unità immobiliare è completamente edificata (vedi planimetria allegata). Sui luoghi oggi il terrazzo non è presente in quanto è di pertinenza dell'unità rispecchiando il progetto approvato dalla Commissione Edilizia"*.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Difformità rispetto al progetto approvato dalla Commissione edilizia in data 26/07/1965 e nello specifico:



Differenza di sagoma, aumento di cubatura del fabbricato realizzato, diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione balcone lato nord, realizzazione infisso lato sud, assenza porzioni di muratura portante (vedasi all.ti 11-12).

Si osserva che la copertura piana identificata con altro sub risulta parzialmente sopraelevata.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Spadafora, **le succitate difformità non risultano sanabili.**

Il fabbricato risulta non conforme al progetto approvato, ma regolarizzabile tramite demolizione delle opere abusive realizzate e riduzione in ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato in data 26/07/1965.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria, calcoli statici, direzione lavori, sicurezza, etc.

Costi di regolarizzazione fabbricato:

Permesso di costruire in sanatoria, calcoli statici, direzione lavori, sicurezza etc. (pro quota da ripartire tra i condomini): circa €.8.000,00

(escluse le spese di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, saggi strutturali ed interventi di adeguamento sismico)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Difformità tra planimetria catastale depositata e planimetria attuale. Risulta non corretta l'intestazione catastale del bene.

La difformità è regolarizzabile mediante: Pratica Docfa

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile solo dopo la regolarizzazione delle difformità succitate.

Costi di regolarizzazione:

Pratica Docfa: €.500,00



DESCRIZIONE: APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A

L' appartamento da stimare è ubicato nel Comune di Spadafora (Me), Via Umberto I n° 78, ed è posto al piano primo di un fabbricato a due elevazioni f.t. con copertura piana. Si osserva che la copertura piana in altra ditta risulta parzialmente sopraelevata.

L'accesso all'edificio avviene tramite un portone in alluminio e vetro, posto su via Umberto I n° 78, collegato all'androne ed alle scale condominiali.

Le condizioni generali di manutenzione esterne del fabbricato sono insufficienti, e le facciate necessitano di un intervento di manutenzione.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, un bagno, una camera, un balcone prospiciente su via Umberto I, un balcone su cortile interno, una porzione di balcone su chiostrina interna, ed una scala interna in c.a. che costituisce pertinenza in comune con altri due immobili.

L'immobile presenta sia a parete che a soffitto vistosi fenomeni d'umidità dovuti ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante lastrico solare (vedasi all.ti 2-5).

Sviluppa una superficie commerciale di **mq. 69,50** e presenta un' altezza interna di circa metri 2,95.

Dotazioni e rifiniture dell'immobile

Infisso esterno in alluminio e avvolgibili in plastica su via Nazionale, in alluminio e persiane in alluminio su cortile interno, in legno con scuri in legno su chiostrina.

Porte interne in legno tamburato.

Porta d'ingresso in legno tamburato.

Pavimenti in monocottura e graniglia di marmo, rivestimenti in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate a ducotone.

Impianto elettrico sottotraccia da adeguare alle più recenti normative.

Impianto idrico sottotraccia.

Impianto di climatizzazione con pompe di calore nei vani cucina e camera da letto.

Contatore del gas posto al piano terra.

Condizioni generali interne: scarso stato manutentivo.

RISPOSTA AL MANDATO

Lo scrivente ha verificato che la terrazza di copertura dell'immobile staggito (non sottoposta a pignoramento) non costituisce una pertinenza dello stesso, in quanto risulta identificata nel



N.C.E.U con un altro sub; altresì, si è verificato che l'accesso alla terrazza succitata avviene indirettamente dall'immobile de quo, tramite un vano scala (non indicato nel precedente elaborato peritale) che costituisce una pertinenza in comunione con altri due immobili identificati in altro sub.

Calcolo della consistenza e della superficie commerciale

La consistenza dell'immobile è stata calcolata facendo riferimento alla superficie coperta lorda. Le pareti a confine con il vano scala sono state computate in ragione di ½. La superficie totale lorda coperta risulta pari a mq. **65,00**, la superficie dei balconi, risulta pari a mq. **6,00**, la scala in comune risulta pari a **mq. 3,66** (11,00/3).

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie lorda con quella degli spazi accessori, quest'ultima opportunamente corretta tramite dei coefficienti, da scegliere in base alle particolari caratteristiche in esame.

Essendo l'immobile posto al piano primo senza ascensore si considera un coefficiente di piano del 100%.

Per i balconi si adotta il coefficiente 30%;

Per la scala in comune si adotta il coefficiente 0,75 ed avremo:

Superficie commerciale = $65,00 + 0,30 * 6,00 + 0,75 * 3,66 = \text{mq. } 69,55 = \text{mq. } 69,50$

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento	mq. 65,00	100%	mq. 65,00
Balcone	mq. 6,00	30%	mq. 1,80
Scala	mq. 3,66	75%	mq. 2,75
		Totale	mq. 69,55 =mq. 69,50

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE:

Per la stima dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo che consiste nella comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta dei valori unitari di riferimento (valori medi per la zona e per la tipologia in esame) viene effettuata dall'analisi incrociata tra i valori reperibili in banche dati ufficiali (es. Agenzia delle Entrate) e quelli desunti da analisi di mercato effettuate presso siti internet delle principali agenzie



Espropriazioni immobiliari N. 10/2016
Tecnico incaricato: Ing. Claudio Di Bella

immobiliari operanti nella zona. Tali valori vanno poi corretti in relazione alla specificità del caso in esame e quindi alle caratteristiche sia estrinseche che intrinseche del bene in oggetto, pervenendo così al valore più attendibile per il caso in esame.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Banca dati quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre anno 2022

Valore di mercato min (€/mq): 660,00

Valore di mercato max (€/mq): 940,00

Siti internet principali agenzie immobiliari operanti nella zona

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'analisi e il confronto dei dati raccolti porta ad assumere come valore medio di zona ,valido nel caso in esame, la cifra di **€ 800,00/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $69,50 \times 800,00 = \text{€ } 55.600,00$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

Descrizione	Importo
Ripristino superfici e tinteggiatura, adeguamento impianto elettrico (previa eliminazione delle infiltrazioni provenienti dal sovrastante lastrico solare identificato in altro sub)	- € 6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



Espropriazioni immobiliari N. 10/2016
 Tecnico incaricato: Ing. Claudio Di Bella

A	Appartamento	67,00	0,00	49.600,00	49.600,00
---	--------------	-------	------	------------------	------------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): - €. **8.500,00**

(escluse le spese di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, saggi strutturali ed interventi di adeguamento sismico)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. **41.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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

- € **6.165,00**

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

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

Aumento per arrotondamento: €. +15,00

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

Prezzo di vendita del lotto:

€ **34.950,00**

Data 26/01/2024

Il Tecnico incaricato

Ing. Claudio Di Bella


