
TRIBUNALE DI MESSINA
II CIVILE

Esecuzione Forzata
SISAL S.P.A.

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000358/12**

Giudice Dr. **A. ORIFICI**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giorgia Salini
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2985
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina
C.F. SJNGRG77P59F158P- P.Iva 02855630832

con studio in Messina (Messina) via Ducezio n. 36
telefono: 0906783538

fax: 0906783538
email: giorgiasalini@virgilio.it



Beni in Taormina (Messina) Via Gaetano Donizetti n. 23
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Taormina (Messina) frazione Trappitello Via Gaetano Donizetti n. 23 (cfr foto n. 1).
Composto da corridoio, cucina/soggiorno e bagno con antibagno oltre a circa 6 mq di corte esterna. Sviluppa una superficie interna lorda di circa mq 38, ovvero una superficie commerciale di circa 45 mq.
Posto al piano terra.
L'immobile confina con via Donizetti, con sub 6 e con fabbricato altra ditta, con sub 3 e sub. 4 e con fabbricato altra ditta.
Identificato al catasto fabbricati al foglio 10 particella 341 subalterno 5, categoria A/4, classe 6, superficie catastale 45 m², composto da vani 2 vani, piano T, rendita: € 180,76.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: La via Donizetti ricade all'interno del perimetro della frazione Trappitello che si trova tra Taormina e Giardini Naxos e dista circa 1,5 Km dallo svincolo autostradale di Giardini Naxos sulla ME-CT e poco più di 10 Km dal centro di Taormina.

3. STATO DI POSSESSO:

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:

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., contro [REDACTED] e [REDACTED], a firma di Notaio Bruni Giuseppe in data 18/03/2008 in data 28/03/2008 ai nn. 12184/1605
importo ipoteca: € 348.800
importo capitale: € 640.000
Si precisa che detta ipoteca comprende anche altri immobili.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di SISAL s.p.a. contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Messina sez. distaccata di Taormina in data 01/10/2012, trascritto il 26/11/2012 ai nn. 29951/23754.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile, nel suo stato di fatto in cui si trovava al momento del sopralluogo, era difforme da quanto previsto dalla planimetria allegata alla pratica edilizia del 21.01.2011 (ultima presentata).

Le difformità riguardano la distribuzione degli spazi interni, in particolare l'ubicazione del w.c. e l'esistenza di un corridoio, non previsto nel progetto, nonché l'assenza di alcuni tramezzi divisorii con gli immobili confinanti. (cfr allegato n. 7)

Regolarizzabile mediante presentazione di progetto ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 (ex articolo n. 13 della L. 47/85) previa acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Per la regolarizzazione è ipotizzabile un costo forfettario, comprendente spese, oneri e onorario del professionista, di € 1.500,00.



4.3.2. *Conformità catastale:*

La planimetria catastale non è perfettamente sovrapponibile allo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo, infatti, l'immobile era in corso di ristrutturazione e, oltre a presentare alcune difformità distributive rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico catastale, risultava unito all'immobile di cui alla particella 341 sub. 6 (garage) - e messo in comunicazione con i due negozi retrostanti - di cui alla particella 341 subb. 3 e 4. Detti immobili (sub. 3, sub. 4 e sub. 6) non sono oggetto del presente procedimento esecutivo.

La sottoscritta provvederà ad effettuare gli opportuni aggiornamenti mediante presentazione di modello Docfa.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 18/03/2008 ad oggi in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Bruni Giuseppe ricevuto in data 18/03/2008 e trascritto il 08/07/1991 ai nn. 18896/15802.

Detto atto ha per oggetto gli immobili identificati in catasto al foglio 10 part. 341 subb. 1 e 2, dai quali deriva il sub. 5 oggetto di pignoramento.

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 16/10/1997 al 18/03/2008 in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] registrata a Taormina in data 19/05/2000 ai nn. 149 vol. 171/1 e trascritta il 25/08/2006 ai nn. 36157/19462.

Detto atto ha per oggetto la *quota di 1/2* degli immobili identificati in catasto al foglio 10 part. 341 subb 1 e 2, dai quali deriva il sub. 5 oggetto di pignoramento.

[REDACTED] proprietario dal 21/02/2003 al 18/03/2008 in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] a registrata a Taormina in data 20/06/2003 ai nn. 235 vol. 174/1 e trascritta il 10/01/2004 ai nn. 697/594.

Detto atto ha per oggetto la *quota di 1/2* degli immobili identificati in catasto al foglio 10 part. 341 subb 1 e 2, dai quali deriva il sub. 5 oggetto di pignoramento.

[REDACTED] proprietari da data antecedente il ventennio in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Barbagallo Leonado ricevuto in data 03/06/1968 e trascritto l'01/07/1968 ai nn. 11552/10209.

Detto atto ha per oggetto il terreno su cui è stato successivamente costruito l'immobile in oggetto.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

- **C.E. n 9878 del 29.09.1986** e successiva **C.E. in Sanatoria n. 639/2007** ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 per le opere abusive relative alla realizzazione di un fabbricato ad una elevazione fuori terra, adibito a civile abitazione con annesso locale deposito-garage, sito in via Francavilla n.65.

- **A.E. n. 76/2010** per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, in particolare per il frazionamento delle unità immobiliari di cui alla precedente C.E. con creazione di due unità da adibire a negozio, un monolocale ed un garage-deposito, nonché per variazioni di prospetto.

- **Comunicazione opere interne** ai sensi e per gli effetti dell'**art. 9** della L.R.37/85 presentata in data 21.01.2011 prot. n. 806, per diversa distribuzione interna.

L'**abitabilità** dell'immobile oggetto di procedura non è mai stata richiesta.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Taormina (Messina) frazione Trappitello, Via Gaetano Donizetti n. 23 (*cf. foto n. 1*).

Il bene oggetto di procedura è un appartamento facente parte di un fabbricato ad una elevazione fuori terra costruito nel 1970 e costituito da quattro unità immobiliari – sub 3 e 4 negozi, sub. 5 appartamento oggetto di perizia, mentre sub. 6 garage/deposito – facenti capo ad un unico proprietario.



L'immobile *de quo* risulta composto da corridoio (*cf. foto nn. 4-5*), cucina/soggiorno (*cf. foto n. 6*) e bagno con antibagno (*cf. foto nn. 7-8*) oltre a circa 6 mq di terrazzino esterno (*cf. foto n. 2*). Sviluppa una superficie interna lorda di circa mq 38, ovvero una superficie commerciale di circa **45 mq**. Si precisa che è parte dell'immobile anche una superficie di circa 6 mq (già inclusi nei 45 mq di cui sopra) che, attualmente, è utilizzata per mettere in comunicazione il sub. 6 con il sub. 4 (*cf. foto n. 9*).

L'immobile ha accesso dalla via G. Donizetti (*cf. foto nn. 2-3*), mediante un portone in ferro e vetro che immette direttamente nel corridoio dell'appartamento (*cf. foto n. 5*).

Il vano cucina/soggiorno risulta sufficientemente illuminato grazie ad una finestra - protetta da infisso in metallo con serranda in materiale plastico - che affaccia sulla pubblica via.

Il vano bagno è privo di affacci esterni e, conseguentemente, non presenta illuminazione ed aerazione naturale. In esso sono installati sanitari di scelta commerciale (lavandino e water) con rubinetteria di tipo standard.

L'appartamento risulta pavimentato con mattonelle in graniglia di marmo ad eccezione del bagno e antibagno che, invece, presentano pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica di scelta commerciale.

Al momento del sopralluogo, l'immobile era in corso di ristrutturazione e risultava unito agli immobili - identificati alla particella 341 sub. 4 (catastalmente negozio) e sub. 6 (catastalmente garage) - Detti immobili (subb. 4 e 6) non sono oggetto del presente pignoramento. Nel rilievo dello stato di fatto, eseguito dalla sottoscritta e riportato in allegato, l'immobile oggetto di stima è rappresentato esclusivamente dalla porzione di superficie contornata in rosso (*cf. Allegato 7*).

L'immobile confina con via Donizetti, con sub 6 e con fabbricato altra ditta, con sub 3 e sub. 4 e con fabbricato altra ditta.

Identificato al catasto fabbricati al foglio 10 mappale 341 subalterno 5, categoria A/4, classe 6, superficie catastale 45 m2, composto da vani 2 vani, posto al piano T, - rendita: € 180,76.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,15 m.

Destinazione urbanistica:

Nel PRG del comune di Taormina adottato con delibera del 23.3.1971 l'immobile ricade in zona B3 - intensiva: "comprende zone di nuova urbanizzazione con destinazione residenziale e turistico-alberghiera. Al piano terreno delle costruzioni, tuttavia, possono essere ubicati negozi e locali di interesse pubblica, nella misura massima del 35% del volume fuori terra edificato.

Indici di zona:

Attrezzature di lottizzazione: $Ca=35\%$

Indice di fabbricabilità: $If=2,5mc/mq$

Rapporto di copertura: $H=30\%$

Altezza massima: $H=11\text{ m}$

Altezza minima: $h=3,5\text{ m}$

Distanza dai confini: $d1=6\text{ m}$

Distanza dalle strade: $d2=6\text{ m}$

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a 10 m.

Sono comunque ammesse le costruzioni a confine. In questo caso le costruzioni sorgeranno in linea mantenendo il distacco tergoale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. commerciale	45,00	1,00	45,00
	Sup. commerciale	45,00		45,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della vendita è quello sintetico comparativo. Esso consiste nell'attribuire - attraverso un'accurata indagine di mercato relativa ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche - un congruo valore al parametro di confronto. Normalmente, in questi casi, come parametro di confronto viene scelta la superficie commerciale dell'immobile espressa in mq.



Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della vendita è quello sintetico comparativo. Esso consiste nell'attribuire - attraverso un'accurata indagine di mercato relativa ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche - un congruo valore al parametro di confronto. Normalmente, in questi casi, come parametro di confronto viene scelta la superficie commerciale dell'immobile espressa in mq.

Per superficie commerciale si intende quella superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze tenendo conto dei seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,50
- balconi da 0,20 a 0,30
- logge coperte fino a 10 mq da 0,30 a 0,40
- terrazze fino a 30 mq da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq da 0,15 a 0,25

L'indagine svolta ha permesso di stabilire che, nella zona in cui ricade il bene oggetto di perizia, gli immobili con destinazione d'uso residenziale vengono compravenduti a valori compresi tra i 700 €/mq e i 1200 €/mq.

Inoltre, consultando il sito internet dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) è stato possibile rilevare che per il secondo semestre 2015 (ultimo pubblicato) le quotazioni immobiliari della zona per le abitazioni civili oscillano tra i 900 €/mq e i 1300 €/mq, mentre per le abitazioni di tipo economico tra i 850 €/mq e i 1250 €/mq. Nel caso in esame, da quanto sopra esposto e considerato che i prezzi medi degli immobili non hanno subito variazioni apprezzabili rispetto al secondo semestre del 2015, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene equo attribuire un prezzo di **1.150 €/mq**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico del comune di Taormina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nella zona in cui ricade il bene, sito web dell'Agenzia del Territorio – OMI.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	45	€ 51.750,00	€ 51.750,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Spese forfetarie per ripristino confini immobile:	7.762,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.750,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 1.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 40.987,50



**Beni in Francavilla Di Sicilia (Messina) Via Ariosto n. 15-17
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile sito in Francavilla di Sicilia (Messina) Via Ariosto n. 15-17 (crf Foto n. 10).
L'immobile oggetto di perizia è un palazzetto a quattro elevazioni fuori terra (crf Foto nn. 11-12) composto da due camere da letto, bagno, cucina, lavanderia, soggiorno, ingresso e locale deposito, oltre a balconi e terrazza.
Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **155**.
Confina a Nord con fabbricato altra ditta, ad Est con Via Vittorio Emanuele, a Sud con fabbricato altra ditta e ad Ovest con Via Ariosto.
Identificato al catasto fabbricati al foglio 49 mappale 1012 categoria A/4, classe 6, superficie catastale 139 m2, composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1-2-3, - rendita: € 221,56.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: L'immobile oggetto di perizia si trova nel centro storico del comune di Francavilla di Sicilia, in particolare ha accesso dalla principale via Vittorio Emanuele, antica strada del paese - lastricata in pietra lavica - a pochi passi dalla chiesa della SS. Annunziata.
Il comune di Francavilla di Sicilia dista circa 16 km dallo svincolo autostradale di Giardini Naxos e circa 3 km dalle gole Alcantara, meta turistica di grande interesse.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore esecutato in qualità di proprietario del bene.

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:*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo a favore di **BANCA CREDITO SICILIANO S.P.A., contro [REDACTED]**, a firma del Notaio Bruni Giuseppe ricevuto in data 11/12/2008 e trascritto il 16/12/2008 ai nn. 49706/9705.
importo ipoteca: € 190.000
importo capitale: € 95.000
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento a favore di SISAL s.p.a. contro [REDACTED] a firma del Tribunale di Messina sez. dist. Taormina emesso in data 01/10/2012 e trascritto il 26/11/2012 ai nn. 29951/23754.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Francavilla di Sicilia è emerso che l'immobile *de quo* è stato oggetto della sola Concessione Edilizia n. 40 del 7/3/1978 intestata alla ditta [REDACTED] (crf Allegato n. 6).
Gli elaborati grafici allegati alla suddetta C.E. riportano le planimetrie dei quattro livelli che, però, sono parzialmente difformi dallo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo. Tali difformità, per i piani T - 1 - 2 riguardano perlopiù



la distribuzione degli spazi interni, mentre per il piano 3 vi è, anche, un aumento di cubatura, dovuto allo spostamento per allineamento al prospetto sottostante della parete esterna prospiciente la via Ariosto.

Sulla base dei documenti acquisiti, quindi, si attesta la non conformità dell'immobile alle autorizzazioni amministrative, precisando che, qualora siano verificate le condizioni di cui all'art. 40 della L. 47/85, le irregolarità possono essere sanate. In fase di stima si terrà conto di quanto sopra.

4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile, nello stato di fatto in cui si trovava al momento del sopralluogo, presentava alcune difformità distributive rispetto alla planimetria catastale.

La sottoscritta provvederà ad effettuare gli opportuni aggiornamenti mediante presentazione di modello Docfa per aggiornamento planimetria.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di:
- Pubblicazione di testamento olografo con verbale del Notaio Amico Nino Italiceo del 21/06/1991 trascritto l'08/07/1991 ai nn. 18896/15802;
 - Denuncia di successione per testamento in morte di [REDACTED] registrata a Taormina al n. 265 vol. 162 e trascritta il 20/05/1992 ai nn. 15199/12810.

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. in Sanatoria n. 40 del 7/3/1978 per la sopraelevazione e la ristrutturazione di un fabbricato da adibirsi ad uso abitazione (cfr Allegato n. 6).

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile sito in Francavilla di Sicilia (Messina) Via Ariosto n. 15-17 (cfr Foto n. 10).

L'immobile oggetto di perizia è un palazzetto a quattro elevazioni fuori terra (cfr Foto nn. 11-12) ubicato tra la via Vittorio Emanuele e la via Ariosto. Ha accesso da entrambe le menzionate vie pubbliche; in particolare dalla via V. Emanuele (cfr Foto nn. 13-14), attraverso la scala condominiale, è possibile accedere al primo piano dell'immobile, mentre dalla via Ariosto è possibile entrare direttamente al piano terra (cfr Foto n. 16). L'ingresso dalla via Ariosto è protetto da una portoncino in alluminio preverniciato di colore verde, mentre quello dal vano scala condominiale, da una comune porta in legno tamburato (cfr Foto n. 18).

Gli ambienti sui quattro livelli dell'immobile sono distribuiti come segue:

- al piano terra sono ubicati un deposito (cfr Foto n. 17) - con accesso autonomo dalla via Ariosto (cfr Foto n. 15) - e la scala di collegamento con il piano superiore;
- al primo piano - al quale, come già evidenziato, si accede anche dal vano scala condominiale, comune ai fabbricati adiacenti - sono ubicati un ampio ingresso (cfr Foto nn. 19-21) - ben illuminato ed areato - e la scala di collegamento con il piano superiore (cfr Foto n. 20);
- al secondo piano trovano ubicazione la cucina (cfr Foto nn. 26-27) con un piccolo balcone, la lavanderia (cfr Foto nn. 28-29), il soggiorno con balcone (cfr Foto nn. 23-24) e un disimpegno (cfr Foto n. 22); da quest'ultimo si sviluppa la scala di accesso all'ultimo livello (cfr Foto n. 25);
- al terzo piano, infine, sono ubicate le due camere da letto (cfr Foto nn. 31-34), il bagno e un piccolo disimpegno, oltre alla terrazza che gode di un gradevole affaccio sulla via V. Emanuele e, in particolare, sulla chiesa della SS. Annunziata (cfr Foto nn. 38-39).

L'immobile presenta infissi esterni in alluminio anodizzato con serrande in materiale plastico e porte interne in legno tamburato impiallacciato mogano. E' dotato di impianti elettrico, idrico e gas sottotraccia, di riscaldamento e acs autonomi.



L'appartamento, come si può vedere dai rilievi fotografici allegati, risulta molto ben rifinito e, al momento del sopralluogo, si presentava in buone condizioni di uso e manutenzione.

Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **155**.

Confina a Nord con fabbricato altra ditta, ad Est con Via Vittorio Emanuele, a Sud con fabbricato altra ditta e ad Ovest con Via Ariosto.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 49 mappale 1012 categoria A/4, classe 6, superficie catastale 139 m², composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1-2-3, - rendita: € 221,56.

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. del comune di Francavilla l'immobile ricade in zona A (cfr Allegato n. 6 – Zona A)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. commerciale	155,00	1,00	155,00
	Sup. commerciale	155,00		155,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della vendita è quello sintetico comparativo. Esso consiste nell'attribuire - attraverso un'accurata indagine di mercato relativa ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche - un congruo valore al parametro di confronto. Normalmente, in questi casi, come parametro di confronto viene scelta la superficie commerciale dell'immobile espressa in mq.

Per superficie commerciale si intende quella superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze tenendo conto dei seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,50
- balconi da 0,20 a 0,30
- logge coperte fino a 10 mq da 0,30 a 0,40
- terrazze fino a 30 mq da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq da 0,15 a 0,25

L'indagine svolta ha permesso di stabilire che, nella zona in cui ricade il bene oggetto di perizia, gli immobili con destinazione d'uso residenziale vengono compravenduti a valori compresi tra i 500 €/mq e i 950 €/mq.

Inoltre, consultando il sito internet dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) è stato possibile rilevare che per il secondo semestre 2015 (ultimo pubblicato) le quotazioni immobiliari della zona per le abitazioni civili oscillano tra i 600 €/mq e i 900 €/mq, mentre per le abitazioni di tipo economico tra i 500 €/mq e i 750 €/mq. Nel caso in esame, da quanto sopra esposto e considerato che i prezzi medi degli immobili non hanno subito apprezzabili variazioni rispetto al secondo semestre del 2015, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ovvero dello stato di fatto in cui si trova, si ritiene equo attribuire un prezzo di **800 €/mq**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico del comune di Francavilla di Sicilia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nella zona in cui ricade il bene, sito web dell'Agenzia del Territorio – OMI.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	155	€ 124.000,00	€ 124.000,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 18.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

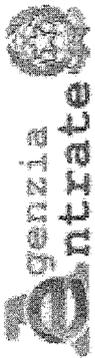
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.400,00
--	---------------------

Relazione lotto 002 creata in data 04/05/2016
Codice documento: E080-12-000358-002

il perito
Ing. Giorgia Salini

Giudice Dr. A. ORIFICI
Perito: Ing. Giorgia Salini





Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/01/2016 - Ora: 10.45.38 Fine
Visura n.: ME0009469 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2016

Dati della richiesta	Comune di TAORMINA (Codice: L042) Provincia di MESSINA Foglio: 10 Particella: 341 Sub.: 5 Dati relativi all'immobile selezionato
Catasto Fabbricati	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	341	5	2			A/4	6	2 vani	Totale: 45 m ² Totale escluse aree scoperte*: 43 m ²	Euro 180,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Via GAETANO DONIZETTI n. 23 piano: 1; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)													

INTESTATO

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE
1	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	[REDACTED]

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 3943

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **SALINI GIORGIA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/01/2016

Data: 27/01/2016 - Ora: 10.55.44

Segue

Visura n.: ME0009487 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TAORMINA (Codice: L042) Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 10 Particella: 341 Sub.: 5 Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

1 [redacted] piano a [redacted] (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	10	341	5	Cens. Zona	Zona	A/4	6	2 vani	Catastale Totale: 45 m ² Totale escluse aree scoperte** : 43 m ²	Euro 180,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA GAETANO DONIZETTI n. 23 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	10	341	5	Cens. Zona	Zona	A/4	6	2 vani	Catastale	Euro 180,76	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2012 n. 2248: 1/2012 in atti dal 02/02/2012 (protocollo n. ME0025314) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA GAETANO DONIZETTI n. 23 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/01/2016

Data: 27/01/2016 - Ora: 10.55.44 Fine

Visura n.: ME0009487 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		10	341	5	2		A/4	6	2 vani		Euro 180,76	VARIAZIONE del 23/02/2011 n. 9854.1/2011 in atti dal 23/02/2011 (protocollo n. ME0063366) FUS. DIV. VSL RST. VDE
Indirizzo : VIA GAETANO DONIZETTI n. 23 piano: 1° Annatazioni : classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 23/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	Nome	Cognome	XXXXXX	XXXXXX	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 10 particella 341 subalterno 1
- foglio 10 particella 341 subalterno 2

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 3949

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: SALINI GIORGIA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2016

Data: 27/01/2016 - Ora: 10.44.57 Fine
Visura n.: ME0009464 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FRANCAVILLA DI SICILIA (Codice: D765) Provincia di MESSINA Foglio: 49 Particella: 1012
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	49	1012				A/4	6	6,5 vani	Totale: 139 m ² Totale escluse aree scoperte** : 134 m ²	Euro 221,56 L. 429,000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati superficie.
Indirizzo - VIA ARIOSTO n. 15 n. 17 piano: T-1-2-3;												
Notifica - Partita - Mod.58 639												

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1							(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEL PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE) del 03/01/1991 n. 73752.1/2003 in atti dal 02/04/2003 (protocollo n. 89578) Registrazione: US Sede: TAORMINA Volume: 162 n. 265 del 18/09/1991 SUCCESIONE					

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 3939 Tributi erariali: Euro 1,00
Visura ordinaria Richiedente: SALINI GIORGIA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/01/2016

Data: 27/01/2016 - Ora: 10.54.48 Segue

Visura n.: ME0009485 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FRANCAVILLA DI SICILIA (Codice: D765)
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 49 Particella: 1012
Dati relativi all'immobile selezionato	

INTESTATO

1 - [redacted] nato a [redacted] (1) Proprietà per l/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	49	1012		Cens.	Zona	A/4	6	6,5 vani	Totale: 139 m ² Totale escluse aree scoperte*: 134 m ²	Euro 221,56	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati superficiali.
Indirizzo		VIA ARIOSTO n. 15 n. 17 piano: T-1-2-3.										
Notifica		Partita		1195		Mod.58		639				

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	49	1012		Cens.	Zona	A/4	6	6,5 vani		Euro 221,56 L. 429.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA ARIOSTO n. 15 n. 17 piano: T-1-2-3.										
Notifica		Partita		1195		Mod.58		639				



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/01/2016

Data: 27/01/2016 - Ora: 10.54.48 Segue
Visura n.: ME0009485 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	49	1012		Cens.	Zona	A/4	6	6,5 vani		L. 559	VARIAZIONE del 16/10/1987 n. 21204/1987 in atti dal 02/02/1996 CLASSAMENTO
Indirizzo - VIA ARIOSTO n. 15 n. 17 piano: T-1-2-3;												
Notifica - Partita 1195 Mod.58 639												

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	49	1012		Cens.	Zona	A/4	6	5,5 vani		L. 473	AMPLIAMENTO del 16/10/1987 n. 21204/1987 in atti dal 28/07/1988
Indirizzo - VIA ARIOSTO n. 15 n. 17 piano: T-1-2;												
Notifica - Partita 1195 Mod.58 -												
Annotazioni - da verificare												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	49	1012		Cens.	Zona	A/4	6	5,5 vani		L. 473	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - VIA ARIOSTO n. 15 n. 17 piano: T-1-2;												
Notifica - Partita 1195 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 03/01/1991

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Indirizzo	Partita	Mod.58	Consistenza		
1	Indirizzo	Partita	Mod.58	Consistenza		(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA DENUNCIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/01/1991 n. 73752.1/2003 in atti dal 02/04/2003 (protocollo n. 89578) Registrazione: US Sede: TAORMINA Volume: 162 n. 265 del 18/09/1991 SUCCESIONE						



Ufficio Provinciale di Messina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 27/01/2016

Data: 27/01/2016 - Ora: 10.54.48 Fine
Visura n.: ME0009485 Page 3

Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 03/01/1991
DATI DERIVANTI DA Impianto meceanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 3948

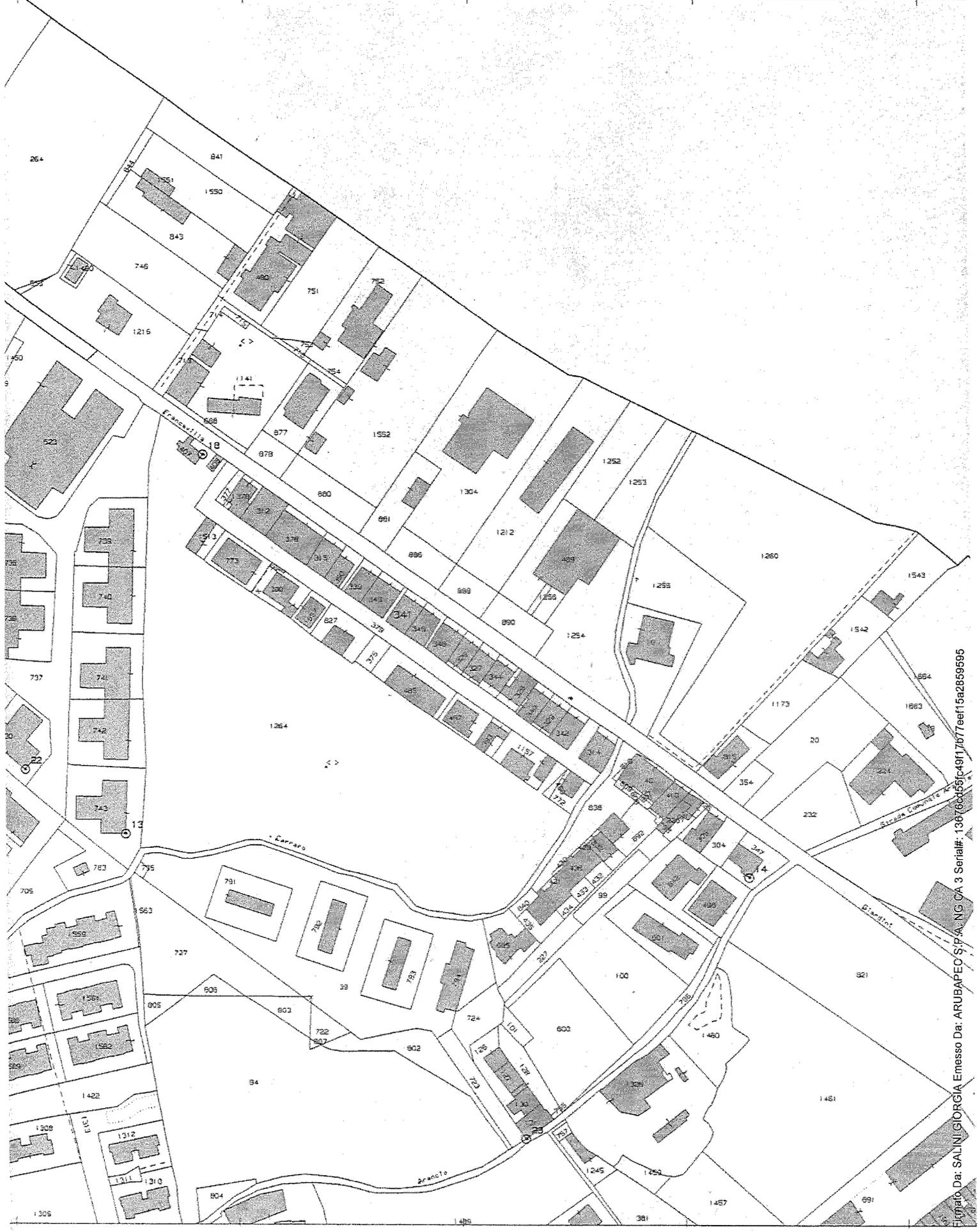
Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **SALINI GIORGIA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Fornito Da: SALINI GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 136760655fc0917b77ee15a2859595



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Muscolino Maurilio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Messina N. 3261

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Comune di Taormina

Protocollo n. ME0063366 del 23/02/2011

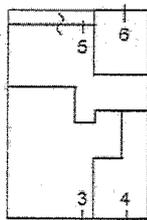
Sezione: Foglio: 10 Particella: 341

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Ultima Planimetria in atti

Data: 11/04/2016 - n. ME0049363 - Richiedente SALINI GIORGIA

Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei fabbricati - situazione al 11/04/2016 - Comune di TAORMINA (LU42) - < Foglio: 10 Particella: 341 - Elaborato planimetrico



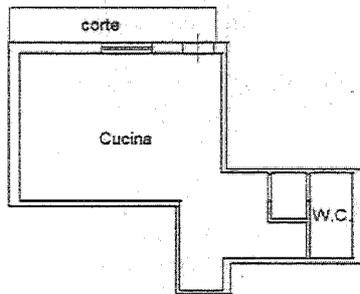
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0063366 del 23/02/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Taormina	
Via Gaetano Donizetti	civ. 23
Identificativi Catastali:	Compilata da: Muscolino Maurilio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 10	Prov. Messina
Particella: 341	N. 3261
Subalterno: 5	

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2016 - Comune di TAORMINA (L-042) - < Foglio: 10 Particella: 341 - Subalterno 5 >
VIA GAETANO DONIZETTI n. 23 piano: 1;

PIANO TERRA
h=ml. 4,06



Ultima Planimetria in atti

Data: 11/04/2016 - n. ME0049355 - Richiedente SALINI GIORGIA CTU TRIB.MESSINA PROC.ES.N. 358/12 RGE

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1





Firmato Da: SALINI GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 13676c0f5c9d917b77eef15a2859595





NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
300

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1929, N. 432)

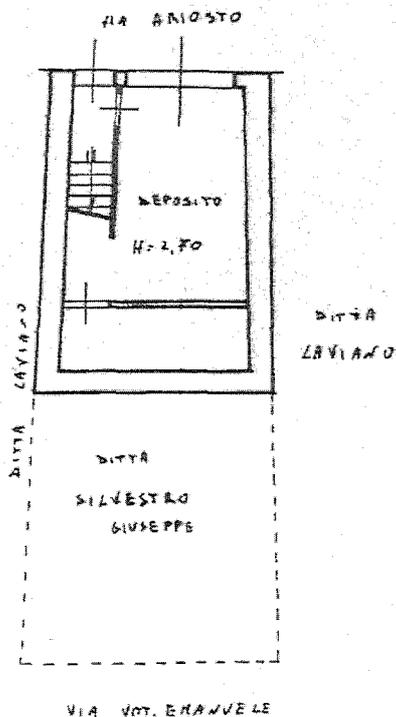
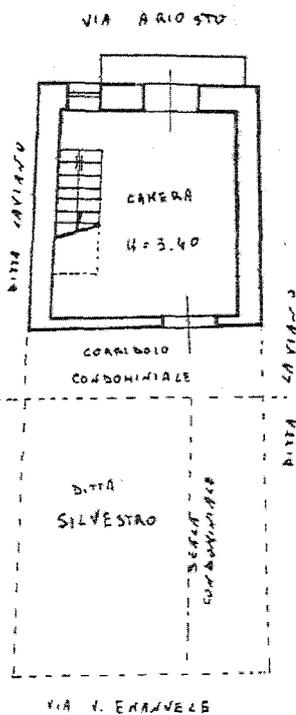
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FRANCAVILLA DI SIC. Via ARIOSTO n. 65-67

Ditta di [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA

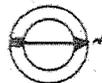
1° PIANO

PIANO TERRA



Foglio 49/ particella 1012

ORIENTAMENTO.



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal GEOM. ANTONIO GRASSO
(Titolo, nome e cognome dell'incaricato)

Inscritto all'Albo de i. GEOMETRI

della Provincia di MESSINA

data 14-10-1987

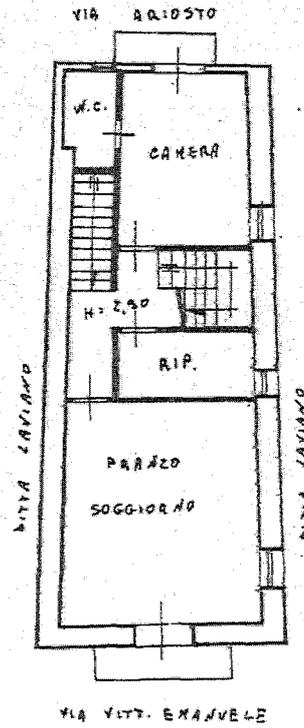
Firma: [Signature]

MODULARIO
R. 19 mod. 400

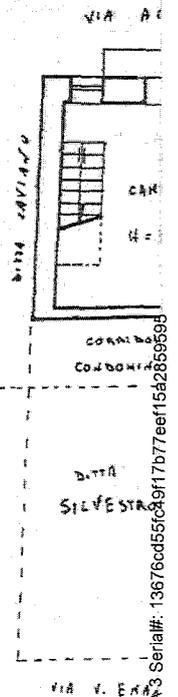
NUC

Planimetria dell'imm.
Ditta XXXXXXXXXX
Allegata alla dichiar

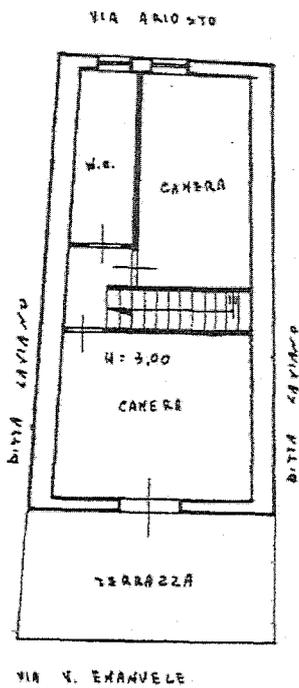
2° PIANO



1° PIANO



3° PIANO

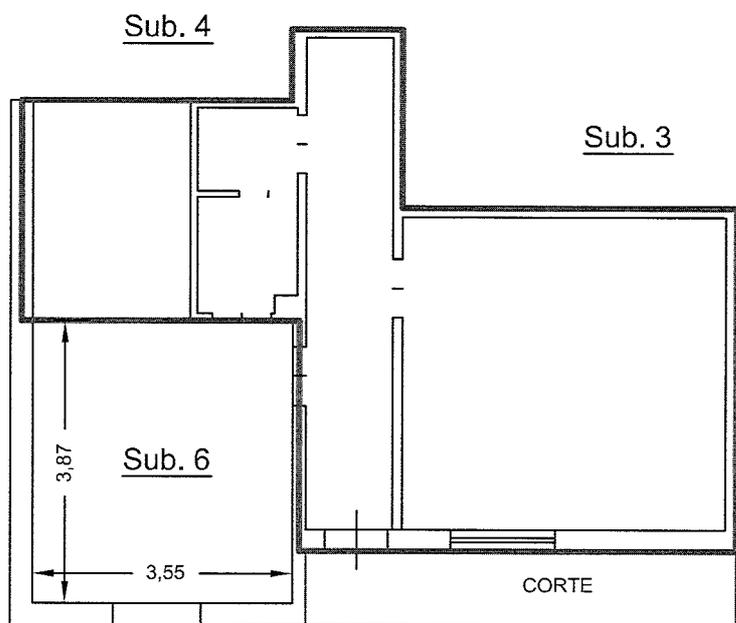


SPAZIO
DATA
PROT. N°

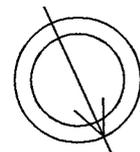
dati - Situazione al 27/01/2016 - Comune di FRANCA VILLA DI SICILIA (D765) - Foglio: 49 Faticelli: 1012 > - Sub: 15 n. 17

Firmato Da: SALINI GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA/3 Serial#: 13676cd55fcd917b77eeef15a2859599

LOTTO 1



Via G. Donizetti



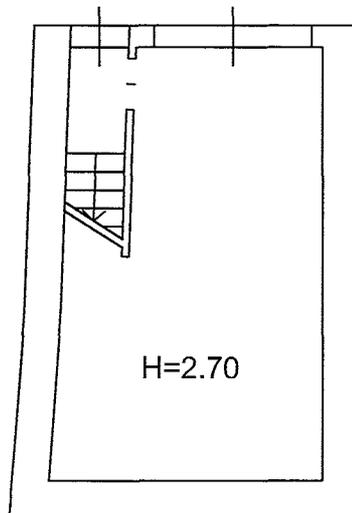
N



LOTTO 2 PIANO TERRA

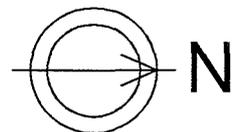
Via Ariosto

part. 1013



part. 1450

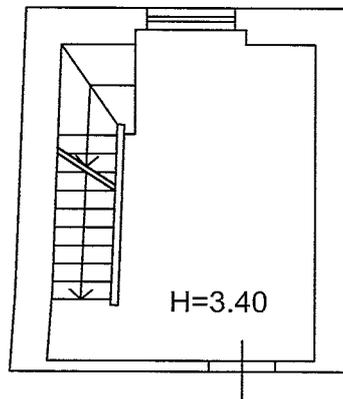
altra u.i.u.



LOTTO 2 PIANO PRIMO

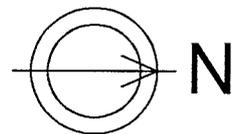
Via Ariosto

part. 1013



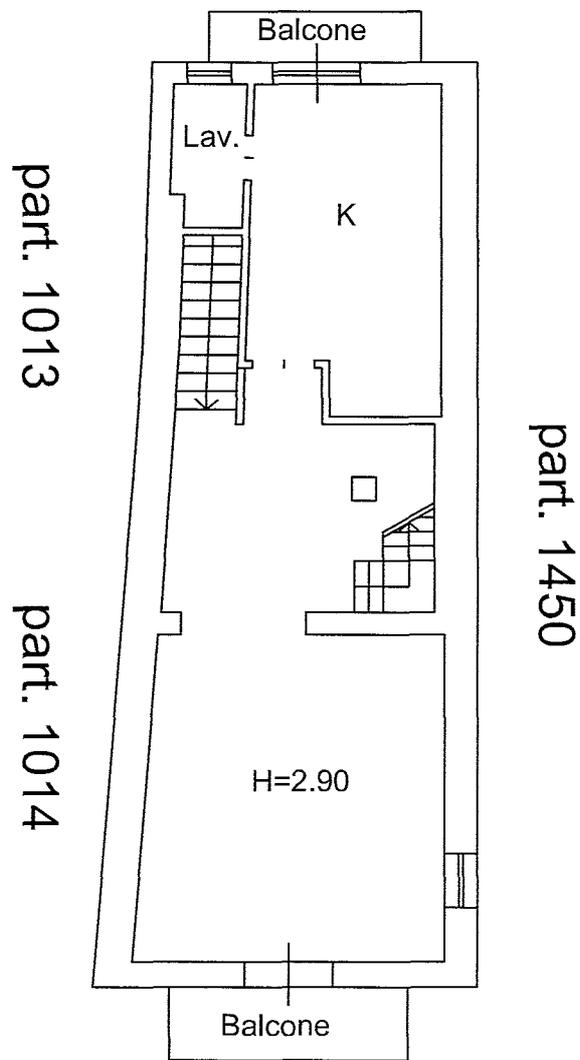
part. 1450

Scala
condominiale

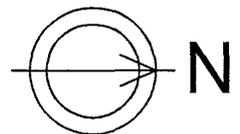


LOTTO 2 PIANO SECONDO

Via Ariosto

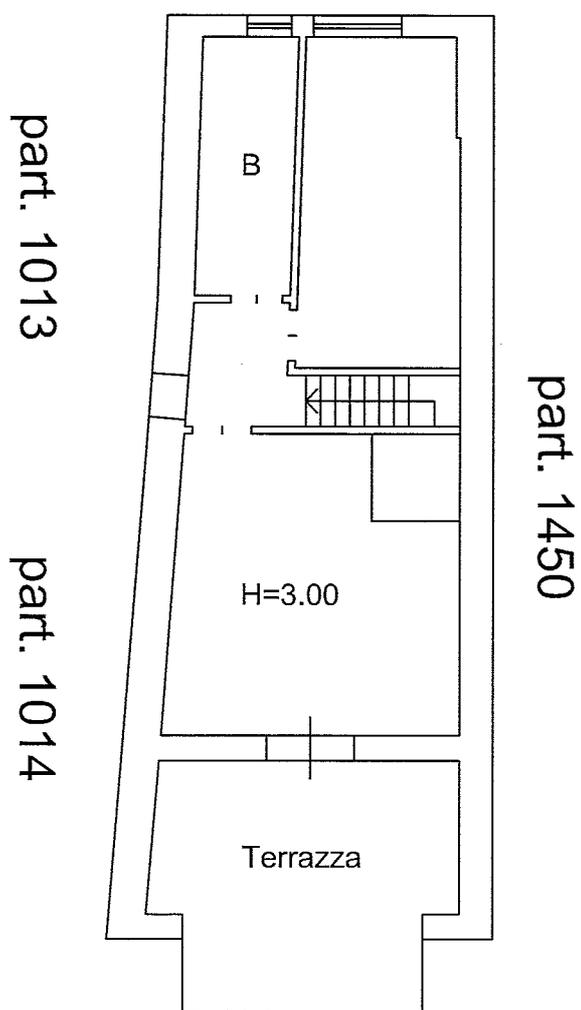


Via V. Emanuele



LOTTO 2 PIANO TERZO

Via Ariosto



Via V. Emanuele

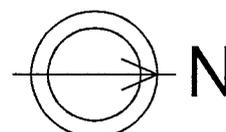




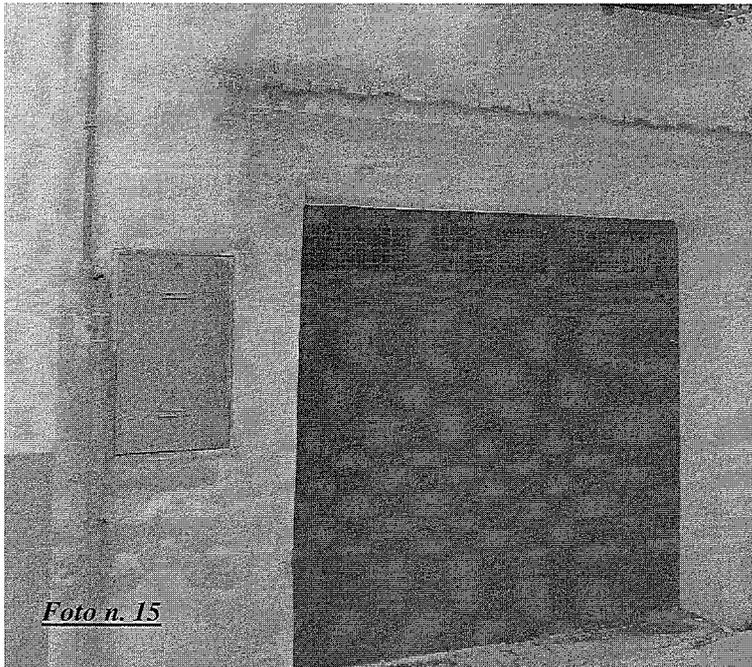
Foto n. 13



Foto n. 14

Giudice: Dott. A. ORIFICI
CTU: Ing. Giorgia Salini





Giudice: Dott. A. ORIFICI
CTU: Ing. Giorgia Salini





Foto n. 19

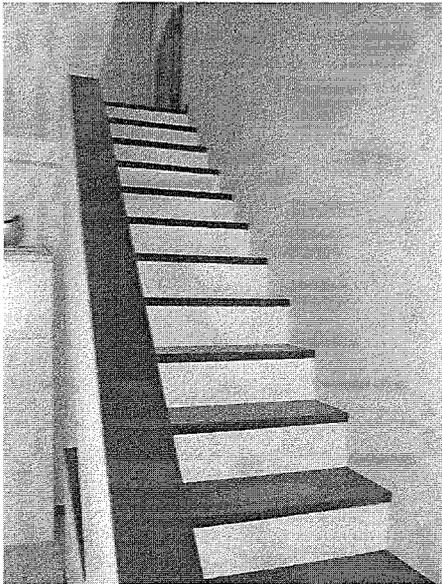


Foto n. 20



Foto n. 21

Giudice: Dott. A. ORIFICI
CTU: Ing. Giorgia Salini





Foto n. 22



Foto n. 23



Foto n. 24

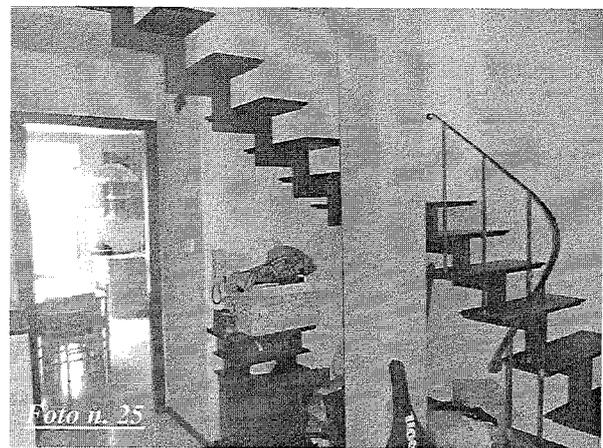


Foto n. 25

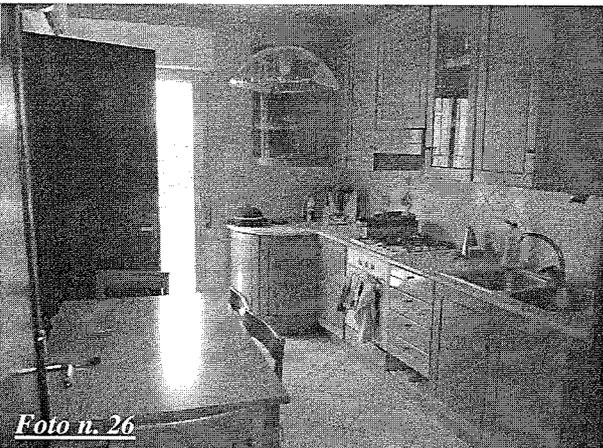


Foto n. 26



Foto n. 27

Giudice: Dott. A. ORIFICI
CTU: Ing. Giorgia Salini



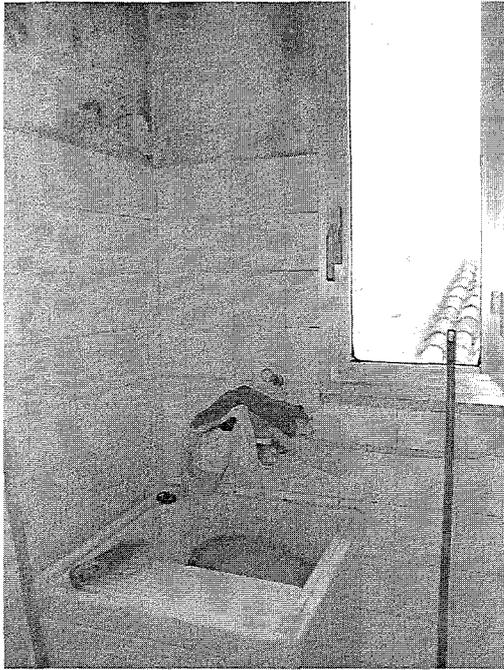


Foto n. 28

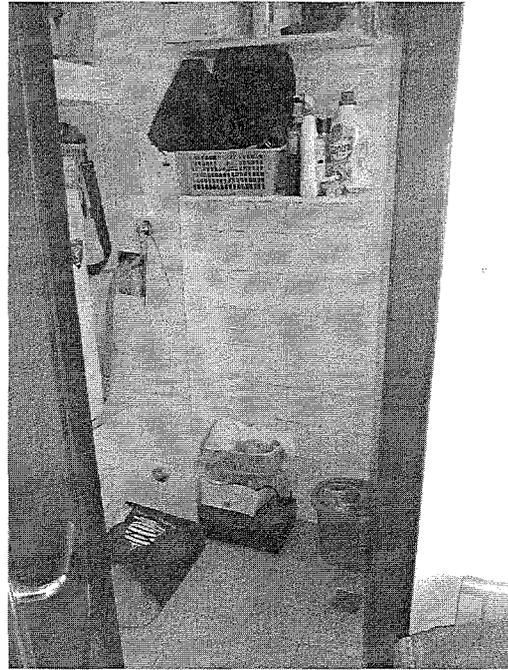


Foto n. 29

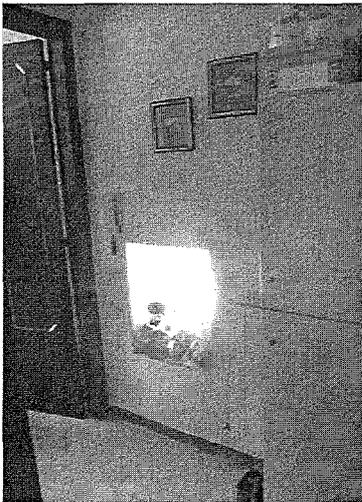


Foto n. 30

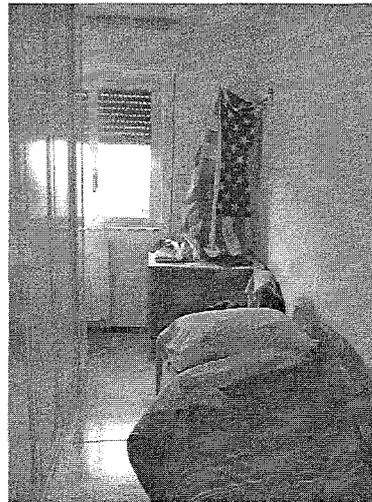


Foto n. 31

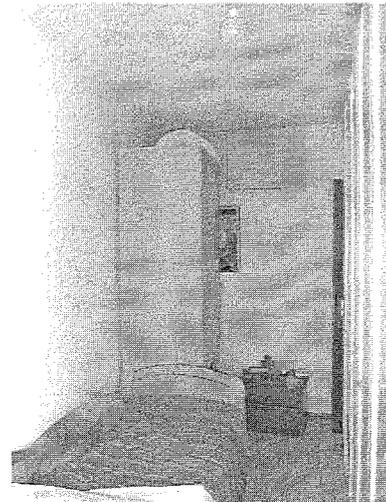


Foto n. 32

Giudice: Dott. A. ORIFICI
CTU: Ing. Giorgia Salini





Foto n. 33

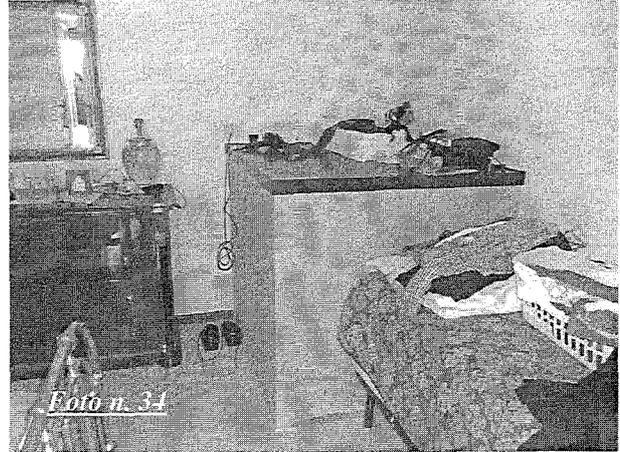


Foto n. 34



Foto n. 35

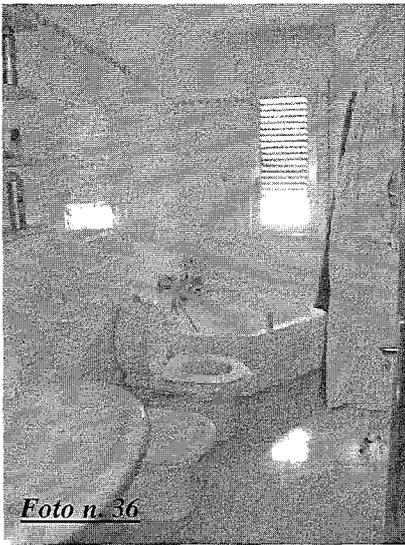


Foto n. 36

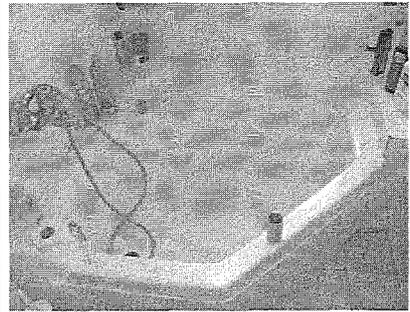


Foto n. 37

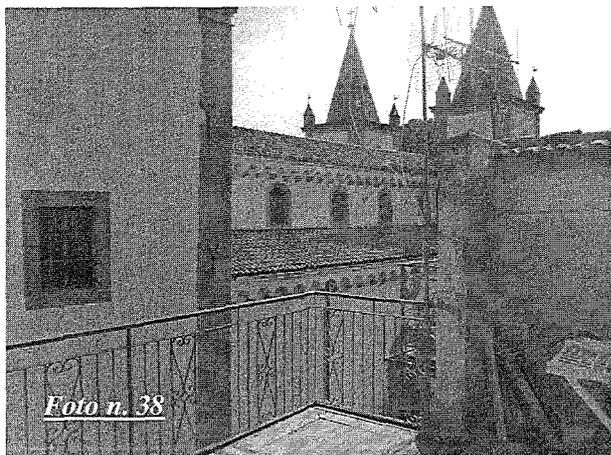


Foto n. 38

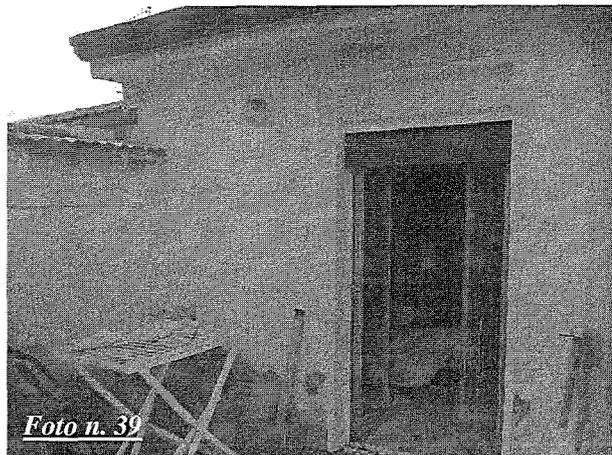


Foto n. 39

Giudice: Dott. A. ORIFICI
CTU: Ing. Giorgia Salini



TRIBUNALE DI MESSINA
II CIVILE

Esecuzione Forzata

████████████████████
contro
████████████████████

N. Gen. Rep. 203/13 riunita alla proc. es. n. 358/12

Giudice Dr. Antonino ORIFICI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giorgia Salini
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2985
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina
C.F. SLNCRG77P59F158P - P.Iva 02855630832

con studio in Messina (Messina) via Ducezio n. 36
telefono: 0906783538

fax: 0906783538
email: giorgiasalini@virgilio.it

Heimdall Studio - www.heimdallstudio.it



Beni in Taormina (Messina) via Francavilla n. 65
Lotto 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un negozio sito in Taormina (Messina) frazione Trappitello via Francavilla n. 65.
Composto da un vano principale destinato alla vendita - avente superficie netta di circa mq 35, un retrobottega (13 mq circa) e un bagno con antibagno.
Posto al piano terra, sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 60.
Identificato al catasto fabbricati al foglio 10, mappale 341, subalterno 3, categoria C/1, classe 6, superficie catastale 60 mq, consistenza 51 mq, posto al piano T, rendita: € 1896,43.
L'immobile confina con via Francavilla, sub. 4, sub. 5 e fabbricato altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: L'immobile ricade all'interno del perimetro della frazione Trappitello del comune di Taormina al confine con Giardini Naxos. Dista poco più di 10 Km dal centro di Taormina e circa 1,5 km dallo svincolo autostradale di Giardini Naxos sulla ME-CT.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è stato concesso in comodato d'uso alla società [REDACTED] con contratto stipulato l'01.01.2011 e registrato a Taormina il 6.06.2011 al n. 789 serie 3 (cfr Allegato n. 5a). Detta società (cfr Visura camerale - Allegato n. 5b), a sua volta, in data 22.12.2011 lo ha concesso in locazione alla sig.ra [REDACTED] (cfr Allegato n. 5c), per una durata di 6 anni (dall'1.01.2012 al 31.12.2018). Il canone annuo di locazione è di € 9.600,00 oltre IVA al netto dell'aggiornamento annuale.

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: *Nessuna*
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. *Iscrizioni*
- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo a favore di UNICREDIT BANCAS.P.A., contro [REDACTED] importo ipoteca: € 348.800,00
importo capitale: € 640.000,00
Si precisa che detta ipoteca comprende anche altri immobili
- 4.2.2. *Pignoramenti*
- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] emesso dal Tribunale di Messina il 24.05.2013 e trascritto in data 18.07.2013 ai nn. 18599/14621.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità.*
Si precisa però che, al momento del sopralluogo, l'accesso secondario posto lungo la via Francavilla ospitava il distributore automatico di sigarette, impedendone l'utilizzo.
- 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
Perito: Ing. Giorgia Salini



Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 0,00

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

[REDACTED] proprietario dal 18/03/2008 ad oggi in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Bruni ricevuto in data 18/03/2008 e trascritto il 28/03/2008 ai nn. 12183/8582. Si precisa che detto atto ha per oggetto gli immobili identificati in catasto al foglio 10 part. 341 subb. 1 e 2, dai quali deriva anche il sub. 3 oggetto di pignoramento.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED], [REDACTED] proprietarie dal 16/10/1997 al 18/03/2008 in forza della denuncia di successione in morte di [REDACTED] con atto registrato a Taormina in data 19/05/2000 ai nn. 149 vol. 171/1 e trascritto in data 25/08/2006 ai nn. 36157/19462.

Detto atto ha per oggetto la *quota di 1/2* degli immobili identificati in catasto al foglio 10 part. 341 subb. 1 e 2.

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] proprietarie dal 21/02/2003 al 18/03/2008 in forza della denuncia di successione in morte di [REDACTED] con atto registrato a Taormina in data 20/06/2003 ai nn. 235 vol. 174/1 e trascritto il 10/01/2004 ai nn. 697/594.

Detto atto ha per oggetto la *quota di 1/2* degli immobili identificati in catasto al foglio 10 part. 341 subb. 1 e 2.

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] proprietari da data antecedente il ventennio in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Barbagallo Leonardo ricevuto in data 03/06/1968 e trascritto l'01/07/1968 ai nn. 11552/10209.

Detto atto ha per oggetto il terreno su cui è stato successivamente costruito l'immobile in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n. 9878 del 29.09.1986 e successiva C.E. in Sanatoria n. 639/2007 ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 per le opere abusive relative alla realizzazione di un fabbricato ad una elevazione fuori terra, adibito a civile abitazione con annesso locale deposito-garage, sito in via Francavilla n. 65.

P.E. n. A.E. n. 76/2010 per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, in particolare per il frazionamento delle unità da adibire a negozio, un monolocale ed un garage-deposito, nonché per variazioni di prospetto.

P.E. n. Comunicazione opere interne ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 37/85 presentata in data 21.01.2011 prot. n. 806, per diversa distribuzione interna. L'agibilità è stata rilasciata in data 30.05.2011- n. prot. 4974/2011.

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un negozio sito in Taormina (Messina) frazione Trappitello via Francavilla n. 65 (cfr. foto n. 1).

Il bene oggetto di procedura è un locale commerciale facente parte di un fabbricato in c.a. ad una elevazione fuori terra costruito nel 1970 (cfr. foto n. 2).

L'immobile *de quo*, attualmente sede di una tabaccheria con servizio di ricevitoria, risulta composto da un vano principale destinato alla vendita - avente superficie netta di circa mq 35 (cfr. foto nn.3-5), da un retrobottega (13 mq circa) (cfr. foto nn.6-7) e da un bagno con antibagno (cfr. foto nn.8-10).

Il bagno e l'antibagno - in buono stato di manutenzione - presentano alle pareti un rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,00 m. I sanitari in essi installati (lavabo, piatto doccia e water) sono di scelta commerciale e le rubinetterie sono cromate di tipo standard. Si rileva che in corrispondenza del bagno al posto del solaio di copertura è presente una botola in ferro (cfr. foto n. 11) che consente l'accesso alla terrazza non calpestabile, per eventuali ispezioni.

L'immobile riceve aria/luce esclusivamente dall'apertura d'ingresso prospiciente la via Francavilla. Detta apertura è protetta da un infisso in metallo e vetro trasparente ed è munita di grate di protezione in acciaio. Le pareti interne e perimetrali si presentano in buono stato di uso e manutenzione e ciò riguarda sia lo strato superficiale di intonaco che la tinteggiatura; quest'ultima è realizzata con pittura di tipo lavabile.

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
Perito: Ing. Giorgia Salini



L'immobile è posto al piano terra e sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 60.

Identificato al catasto fabbricati al foglio 10, mappale 341, subalterno 3, categoria C/1, classe 6, superficie catastale 60 mq, consistenza 51 mq, posto al piano T, rendita: € 1896,43.

L'immobile confina con via Francavilla, sub. 4, sub. 5 e fabbricato altra ditta.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4.05 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato in forza di delibera 23.03.1971 l'immobile ricade in zona B3 intensiva.

Norme tecniche ed indici: comprende zone di nuova urbanizzazione con destinazione residenziale e turistico-alberghiera. Al piano terreno delle costruzioni, tuttavia, possono essere ubicati negozi locali di interesse pubblico, nella misura massima del 35% del volume fuori terra edificato".

Indici di zona:

Attrezzature di lottizzazione: Ca=35%

Indice di fabbricabilità: If=2,5mc/mq

Rapporto di copertura: H=30%

Altezza massima: H=11 m

Altezza minima: h=3,5 m

Distanza dai confini: d1=6 m

Distanza dalle strade: d2=6 m

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a 10 m.

Sono comunque ammesse le costruzioni a confine. In questo caso le costruzioni sorgeranno in linea mantenendo il distacco tergoale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio	Sup. commerciale	60,00	1,00	60,00
	Sup. commerciale	60,00		60,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della vendita è quello sintetico comparativo. Esso consiste nell'attribuire - attraverso un'accurata indagine di mercato relativa ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche - un congruo valore al parametro di confronto. Normalmente, in questi casi, come parametro di confronto viene scelta la superficie commerciale dell'immobile espressa in mq. Per superficie commerciale si intende quella superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali sino alla mezzzeria di quelle confinanti con altre proprietà.

L'indagine svolta ha permesso di stabilire che, nella zona in cui ricade il bene oggetto di perizia, gli immobili con destinazione d'uso commerciale vengono compravenduti a valori compresi tra i 1.400 €/mq e i 2.000 €/mq.

Inoltre, consultando il sito internet dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) è stato possibile rilevare che per il secondo semestre 2015 (ultimo pubblicato) le quotazioni immobiliari della zona per i negozi oscillano tra i 1.000 €/mq e i 1.500 €/mq.

Nel caso in esame, da quanto sopra esposto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della locazione esistente, nonché della sua classe energetica, si ritiene equo attribuire un prezzo di 1.900 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Taormina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nella zona in cui ricade il bene, in particolare l'Agenzia Immobiliare Grimaldi di Taormina, sito web dell'Agenzia del Territorio - OMI.

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
Perito: Ing. Giorgia Salini



8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	60 mq	€ 114.000,00	€ 114.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 17.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 96.900,00

Relazione lotto 001 creata in data 09/08/2016
Codice documento: E080-13-000203-001

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
Perito: Ing. Giorgia Salini



**Beni in Taormina (Messina) via Francavilla n. 65/A
Lotto 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Taormina (Messina) frazione Trappitello via Francavilla n. 65/A.
Composto da un unico ambiente avente superficie netta calpestabile di circa mq 21.
Posto al piano terra sviluppa una superficie commerciale di circa mq 24.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 341 subalterno 4, categoria C/1, classe 6, superficie catastale 24 mq, consistenza 18 mq, posto al piano T, rendita: € 669,33.
L'immobile confina con via Francavilla, con fabbricato altra ditta, con sub. 5 e con sub. 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: L'immobile ricade all'interno del perimetro della frazione Trappitello del comune di Taormina al confine con Giardini Naxos. Dista poco più di 10 Km dal centro di Taormina e circa 1,5 km dallo svincolo autostradale di Giardini Naxos sulla ME-CT.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è stato concesso in comodato d'uso alla società [REDACTED] con contratto stipulato l'01.01.2011 e registrato a Taormina il 6.06.2011 al n. 789 serie 3 (cfr Allegato n. 5a). Detta società (cfr Visura camerale - Allegato n. 5b), a sua volta, in data 15.04.2016 lo ha concesso in locazione al sig. [REDACTED] (cfr Allegato n. 5d) - con contratto registrato a Taormina il 29.04.2016 al n. 377 serie 3 - per una durata di anni 6 (dall'1.04.2016 al 31.03.2022). Il canone mensile di locazione è di € 400,00 oltre IVA al netto dell'aggiornamento annuale. Si segnala che nel contratto di locazione l'immobile *de quo* è stato erroneamente indicato come il sub. 3 invece del sub. 4.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 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: Nessuna*
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
 4.2.1. *Iscrizioni:*
 Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo a favore di UNICREDIT BANCAS.P.A., contro [REDACTED] e [REDACTED] importo ipoteca: € 348.800,00
 importo capitale: € 640.000,00
 Si precisa che detta ipoteca comprende anche altri immobili
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
 Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] emesso dal Tribunale di Messina il 24.05.2013 e trascritto in data 18.07.2013 ai nn. 18599/14621.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
 L'immobile, nello stato di fatto in cui si trovava al momento del sopralluogo, era difforme da quanto previsto nella planimetria allegata alla pratica edilizia del 21.01.2011.
 Le difformità riguardano la divisione degli spazi interni, in particolare la mancanza del vano wc e della zona filtro (che avrebbe dovuto separare il wc dall'ambiente principale), nonché l'assenza di una parete divisoria dall'immobile adiacente (sub. 5).
E' necessario il ripristino di quanto previsto nella planimetria di progetto.

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
 Perito: Ing. Giorgia Salini



4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale non è perfettamente sovrapponibile allo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo, infatti, l'immobile presentava delle difformità distribuite rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico catastale e risultava unito all'immobile adiacente (sub. 5).

Le difformità riscontrate consistono nella mancanza del vano wc e, conseguentemente, nell'assenza dei tramezzi interni che avrebbero dovuto delimitare detto vano (cfr planimetria dello stato di fatto - Allegato n. 8).

La sottoscritta provvederà ad effettuare gli opportuni aggiornamenti mediante presentazione di modello Docfa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

[REDACTED] proprietario dal 18/03/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Bruni in data 18/03/2008 in data 28/03/2008 ai nn. 12183/8582. Si precisa che detto atto ha per oggetto gli immobili identificati in catasto al foglio 10 part. 341 subb. 1 e 2, dai quali deriva anche il sub. 3 oggetto di pignoramento.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietarie dal 16/10/1997 al 18/03/2008 in forza della denuncia di successione in morte di [REDACTED] con atto registrato a Taormina in data 19/05/2000 ai nn. 149 vol. 171/1 e trascritto il 25/08/2006 ai nn. 36157/19462.

Detto atto ha per oggetto la *quota di 1/2* degli immobili identificati in catasto al foglio 10 part. 341 subb. 1 e 2.

[REDACTED] proprietarie dal 21/02/2003 al 18/03/2008 in forza della denuncia di successione in morte di [REDACTED] con atto registrato a Taormina in data 20/06/2003 ai nn. 235 vol. 174/1 e trascritto il 10/01/2004 ai nn. 697/594. Detto atto ha per oggetto la *quota di 1/2* degli immobili identificati in catasto al foglio 10 part. 341 subb. 1 e 2.

[REDACTED] proprietari da data antecedente il ventennio in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Barbagallo Leonardo ricevuto in data 03/06/1968 e trascritto l'01/07/1968 ai nn. 11552/10209.

Detto atto ha per oggetto il terreno su cui è stato successivamente costruito l'immobile in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n. 9878 del 29.09.1986 e successiva C.E. in Sanatoria n. 639/2007 ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 per le opere abusive relative alla realizzazione di un fabbricato ad una elevazione fuori terra, adibito a civile abitazione con annesso locale deposito-garage, sito in via Francavilla n. 65.

P.E. n. A.E. n. 76/2010 per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, in particolare per il frazionamento delle unità da adibire a negozio, un monolocale ed un garage-deposito, nonché per variazioni di prospetto.

P.E. n. Comunicazione opere interne ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 37/85 presentata in data 21.01.2011 prot. n. 806, per diversa distribuzione interna. L'agibilità è stata rilasciata in data 30/05/2011 - n. prot. 4975/2011.

Descrizione negozio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Taormina (Messina) frazione Trappitello via Francavilla n. 65/A (cfr foto nn. 1).

Il bene oggetto di procedura è un locale commerciale facente parte di un fabbricato in c.a. ad una elevazione fuori terra costruito nel 1970 (cfr foto n. 2).

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
Perito: Ing. Giorgia Salini



L'immobile *de quo* – attualmente sede di un'attività di parrucchiere ed estetista – risulta composto da un unico ambiente (cfr foto m. 13-14) avente superficie netta calpestabile di circa mq 21 ovvero una superficie commerciale complessiva di circa 24 mq.

L'immobile riceve aria/luce esclusivamente dall'unica apertura d'ingresso prospiciente la via Francavilla. Detta apertura è protetta da un infisso in metallo e vetro (cfr foto n. 12).

Le pareti interne e perimetrali si presentano in ottimo stato di uso e manutenzione e ciò riguarda sia lo strato superficiale di intonaco che la tinteggiatura; quest'ultima è realizzata con pittura di tipo lavabile.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 24.

Al momento del sopralluogo, l'immobile era appena stato ristrutturato e risultava unito all'immobile adiacente, ovvero al sub 5 (catastalmente abitazione). Quest'ultimo fa anche parte del pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva, ma non è oggetto della presente stima in quanto è già stato valutato in seno alla procedura esecutiva n. 358/2012 RGE del Tribunale di Messina.

Identificato al catasto fabbricati al foglio 10 mappale 341 subaltemo 4, categoria C/1, classe 6, superficie catastale 24 mq, consistenza 18 mq, posto al piano T, - rendita: € 669,33.

L'immobile confina con via Francavilla, con fabbricato altra ditta, con sub. 5 e con sub. 3.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,30 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato in forza di delibera 23.03.1971 l'immobile ricade in zona B3 intensiva. Norme tecniche ed indici: comprende zone di nuova urbanizzazione con destinazione residenziale turistico-alberghiera. Al piano terreno delle costruzioni, tuttavia, possono essere ubicati negozi e locali di interesse pubblico, nella misura massima del 35% del volume fuori terra edificato".

Indici di zona:

Attrezzature di lottizzazione: Ca=35%

Indice di fabbricabilità: If=2,5mc/mq

Rapporto di copertura: H=30%

Altezza massima: H=11 m

Altezza minima: h=3,5 m

Distanza dai confini: d1=6 m

Distanza dalle strade: d2=6 m

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a 10 m.

Sono comunque ammesse le costruzioni a confine. In questo caso le costruzioni sorgeranno in linea mantenendo il distacco tergalc.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio	Sup. commerciale	24	1,00	24
	Sup. commerciale	24		24

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della vendita è quello sintetico comparativo. Esso consiste nell'attribuire - attraverso un'accurata indagine di mercato relativa ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche - un congruo valore al parametro di confronto.

Normalmente, in questi casi, come parametro di confronto viene scelta la superficie commerciale dell'immobile espressa in mq.

Per superficie commerciale si intende quella superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali sino alla mezzera di quelle confinanti con altre proprietà. L'indagine svolta ha permesso di stabilire che, nella zona in cui ricade il bene oggetto di perizia, gli immobili con destinazione d'uso commerciale vengono compravenduti a valori compresi tra i 1.400 €/mq e i 2.000 €/mq.

Inoltre, consultando il sito internet dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) è stato possibile rilevare che per il secondo semestre 2015 (ultimo pubblicato) le quotazioni immobiliari della zona per negozi oscillano tra i 1.000 €/mq e i 1.500 €/mq.

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
Perito: Ing. Giorgia Salini



Nel caso in esame, da quanto sopra esposto, considerando inoltre che i prezzi medi della zona sono lievemente aumentati rispetto al 2015 e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, in particolare del fatto che l'immobile attualmente è privo di w.c., della locazione esistente, nonché della sua classe energetica, si ritiene equo attribuire un prezzo di 1.750 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Taormina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nella zona in cui ricade il bene, in particolare l'Agenzia Immobiliare Grimaldi di Taormina, sito web dell'Agenzia del Territorio - OMI.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	24 mq	€ 42.000,00	€ 42.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 6.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese forfetarie ripristino confine con sub. 5:	€ 700,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.000,00
--	-------------

Relazione lotto 002 creata in data 09/08/2016
Codice documento: E080-13-000203-002

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
Perito: Ing. Giorgia Salini



Beni in Taormina (Messina) via Donizetti n. 23
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito/garage sito in Taormina (Messina) frazione Trappitello via Donizetti n. 23.
Composto da un unico ambiente avente superficie netta calpestabile di circa mq 13.
L'immobile attualmente non ha un ingresso indipendente, ma è accessibile dall'immobile adiacente (sub. 5) al quale risulta essere stato collegato.
Posto al piano terra sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 16.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 341 subalterno 6, categoria C/6, classe 9, superficie catastale 19 mq, consistenza 15 mq, posto al piano T, - rendita: € 84,44.
L'immobile confina con via Donizetti, con sub. 5 da due lati e con fabbricato altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: L'immobile ricade all'interno del perimetro della frazione Trappitello del comune di Taormina al confine con Giardini Naxos. Dista poco più di 10 Km dal centro di Taormina e circa 1,5 km dallo svincolo autostradale di Giardini Naxos sulla ME-CT.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è stato concesso in comodato d'uso alla società [REDACTED] con contratto stipulato l'01.01.2011 e registrato a Taormina il 6.06.2011 al n. 789 serie 3 (cfr Allegato n. 5a).
Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile *de quo* (sub. 6) risultava unito al sub. 5 che a sua volta era unito al sub. 4. Quest'ultimo è oggetto di un contratto di locazione del 15.04.2016, registrato a Taormina il 29.04.2016 al n. 377 serie 3, che però non sembra comprendere né il sub. 6 né il sub. 5.

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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo a favore di **UNICREDIT BANCAS.P.A.**, contro [REDACTED] e [REDACTED]
importo ipoteca: € 348.800,00
importo capitale: € 640.000,00
Si precisa che detta ipoteca comprende anche altri immobili
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento a favore di [REDACTED] Massimo contro [REDACTED] a firma di Notaio Bruni Giuseppe in data 18/03/2008
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Rispetto alle pratiche edilizie approvate sono state riscontrate le seguenti difformità:
- l'immobile è privo di accesso esterno diretto ed esclusivo e, al posto della porta di ingresso prospiciente la via Donizetti, è presente una finestra a due ante.
- risulta unito all'immobile adiacente (sub. 5).
E' necessario il ripristino della situazione originaria, ovvero di quanto previsto nell'ultima autorizzazione edilizia (cfr Allegato n. 7c).
- 4.3.2. *Conformità catastale:*

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
Perito: Ing. Giorgia Salini



Sono state riscontrate le seguenti difformità planimetriche:

- l'immobile presenta al suo interno una parete divisoria in cartongesso e, inoltre, risulta unito all'appartamento adiacente (sub. 5- *cf.* Allegato 8).

La sottoscritta provvederà ad aggiornare la planimetria catastale adeguandola allo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 18/03/2008 ad oggi in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Bruni ricevuto in data 18/03/2008 e trascritto il 28/03/2008 ai nn. 12183/8582.

Si precisa che detto atto ha per oggetto gli immobili identificati in catasto al foglio 10 part. 341 subb. 1 e 2, dai quali deriva anche il sub. 3 oggetto di pignoramento.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietarie dal 16/10/1997 al 18/03/2008 in forza della denuncia di successione in morte di [REDACTED] con atto registrato a Taormina in data 19/05/2000 ai nn. 149 vol. 171/1 e trascritto il 25/08/2006 ai nn. 36157/19462.

Detto atto ha per oggetto la *quota di 1/2* degli immobili identificati in catasto al foglio 10 part. 341 subb. 1 e 2.

[REDACTED], proprietarie dal 21/02/2003 al 18/03/2008 in forza della denuncia di successione in morte di [REDACTED] con atto registrato a Taormina in data 20/06/2003 ai nn. 235 vol. 174/1 e trascritto il 10/01/2004 ai nn. 697/594. Detto atto ha per oggetto la *quota di 1/2* degli immobili identificati in catasto al foglio 10 part. 341 subb. 1 e 2.

[REDACTED] proprietari da data antecedente al ventennio in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Barbagallo Leonardo ricevuto in data 03/06/1968 e trascritto l'01/07/1968 ai nn. 11552/10209.

Detto atto ha per oggetto il terreno su cui è stato successivamente costruito l'immobile in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n. 9878 del 29.09.1986 e successiva C.E. in Sanatoria n. 639/2007 ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 per le opere abusive relative alla realizzazione di un fabbricato ad una elevazione fuori terra, adibito a civile abitazione con annesso locale deposito-garage, sito in via Francavilla n. 65.

P.E. n. A.E. n. 76/2010 per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, in particolare per il frazionamento delle unità da adibire a negozio, un monolocale ed un garage-deposito, nonché per variazioni di prospetto.

P.E. n. Comunicazione opere interne l'agibilità è stata rilasciata in data 30/05/2011 - n. prot. 4974/2011 ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 37/85 presentata in data 21.01.2011 prot. n. 806, per diversa distribuzione interna.

Descrizione deposito/garage di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito/garage sito in Taormina (Messina) frazione Trappitello via Donizetti n. 23 (*cf. foto n. 1*).

Il bene oggetto di procedura è un locale facente parte di un fabbricato in c.a. ad una elevazione fuori terra costruito nel 1970.

L'immobile *de quo* risulta composto da un ambiente avente superficie netta calpestabile di circa mq 13 (*cf. foto n. 16*) ovvero una superficie commerciale complessiva di circa 16 mq. All'interno di detto vano, in seguito alla recente ristrutturazione è stata realizzata una parete in cartongesso avente altezza di circa 2,00 m.

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
Perito: Ing. Giorgia Salini



Esso riceve aria/luce esclusivamente da un'unica finestra prospiciente la via Donizetti. Detta apertura è protetta da un infisso in metallo e vetro con serranda in materiale plastico (cfr foto n. 15). L'immobile - a differenza di quanto previsto nelle pratiche edilizie depositate all'ufficio tecnico del comune di Taormina - non ha attualmente un ingresso indipendente dalla via Donizetti, ma è accessibile dall'appartamento adiacente (sub. 5) al quale risulta essere stato collegato.

Le pareti interne e perimetrali si presentano in ottimo stato di uso e manutenzione e ciò riguarda sia lo strato superficiale di intonaco che la tinteggiatura; quest'ultima è realizzata con pittura di tipo lavabile.

All'interno è presente una controsoffittatura realizzata con pannelli di cartongesso sostenuti da un telaio in alluminio. In detta controsoffittatura sono inseriti i corpi illuminanti (cfr foto n. 17).

Al momento del sopralluogo, l'immobile era appena stato ristrutturato e, come già anticipato, risultava unito all'immobile adiacente (sub. 5 - catastalmente abitazione). Detto immobile fa anche parte del pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva, ma non è oggetto della presente perizia in quanto è già stato valutato in seno alla procedura esecutiva n. 358/2012 RGE del Tribunale di Messina.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 16.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 10 mappale 341 subalterno 6, categoria C/6, classe 9, superficie catastale 19 mq, consistenza 15 mq, posto al piano T, - rendita: € 84,44.

L'immobile confina con via Donizetti, con sub. 5 da due lati e con fabbricato altra ditta.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,30 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato in forza di delibera 23.03.1971 l'immobile ricade in zona B3 intensiva Norme tecniche ed indici: comprende zone di nuova urbanizzazione con destinazione residenziale e turistico-alberghiera. Al piano terreno delle costruzioni, tuttavia, possono essere ubicati negozi e locali di interesse pubblico, nella misura massima del 35% del volume fuori terra edificato".

Indici di zona:

Attrezzature di lottizzazione: Ca=35%

Indice di fabbricabilità: If=2,5mc/mq

Rapporto di copertura: H=30%

Altezza massima: H=11 m

Altezza minima: h=3,5 m

Distanza dai confini: d1=6 m

Distanza dalle strade: d2=6 m

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici adiacenti non deve essere inferiore a 10 m.

Sono comunque ammesse le costruzioni a confine. In questo caso le costruzioni sorgeranno in linea mantenendo il distacco tergoale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito/garage	Sup. commerciale	16,00	1,00	16,00
	Sup. commerciale	16,00		16,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della vendita è quello sintetico comparativo. Esso consiste nell'attribuire - attraverso un'accurata indagine di mercato relativa ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche - un congruo valore al parametro di confronto. Normalmente, in questi casi, come parametro di confronto viene scelta la superficie commerciale dell'immobile espressa in mq. Per superficie commerciale si intende quella superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre proprietà.

L'indagine svolta ha permesso di stabilire che, nella zona in cui ricade il bene oggetto di perizia, gli immobili con tipologia depositi, box - autorimesse vengono compravenduti a valori compresi tra i 300 €/mq e i 600 €/mq. Si precisa che nel sito internet dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) non sono presenti quotazioni per la tipologia di bene in oggetto.

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
Perito: Ing. Giorgia Salini



Nel caso in esame, da quanto sopra esposto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene equo attribuire un prezzo di 600 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Taormina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nella zona in cui ricade il bene, in particolare la Grimaldi di Taormina.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito/garage	16,00	€ 9.600,00	€ 9.600,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Spese forfetarie per ripristino confini e accesso esterno:	€ 1.160,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 7.000,00

Relazione lotto 003 creata in data 09/08/2016
Codice documento: E080-13-000203-003

il perito
Ing. Giorgia Salini

Giudice Dr. Antonino ORIFICI
Perito: Ing. Giorgia Salini





Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/07/2016

Data: 05/07/2016 - Ora: 10.01.41 Fine
Visura n.: MEO109862 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	10	341	6	2		C/6	9	15 m ²		Euro 84,44	VARIAZIONE del 23/02/2011 protocollo n. MEO063366 in atti dal 23/02/2011 F.U.S. DIV. VSI. RST. VDE (n. 9854.1/2011)
Indirizzo: VIA GAETANO DONIZETTI n. 23 piano: 1° Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 23/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[redacted]	[redacted] nato a [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 23/02/2011 protocollo n. MEO063366 in atti dal 23/02/2011 Registrazione: F.U.S. DIV. VSI. RST. VDE (n. 9854.1/2011)						

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 10 particella 341 subalterno 1
- foglio 10 particella 341 subalterno 2

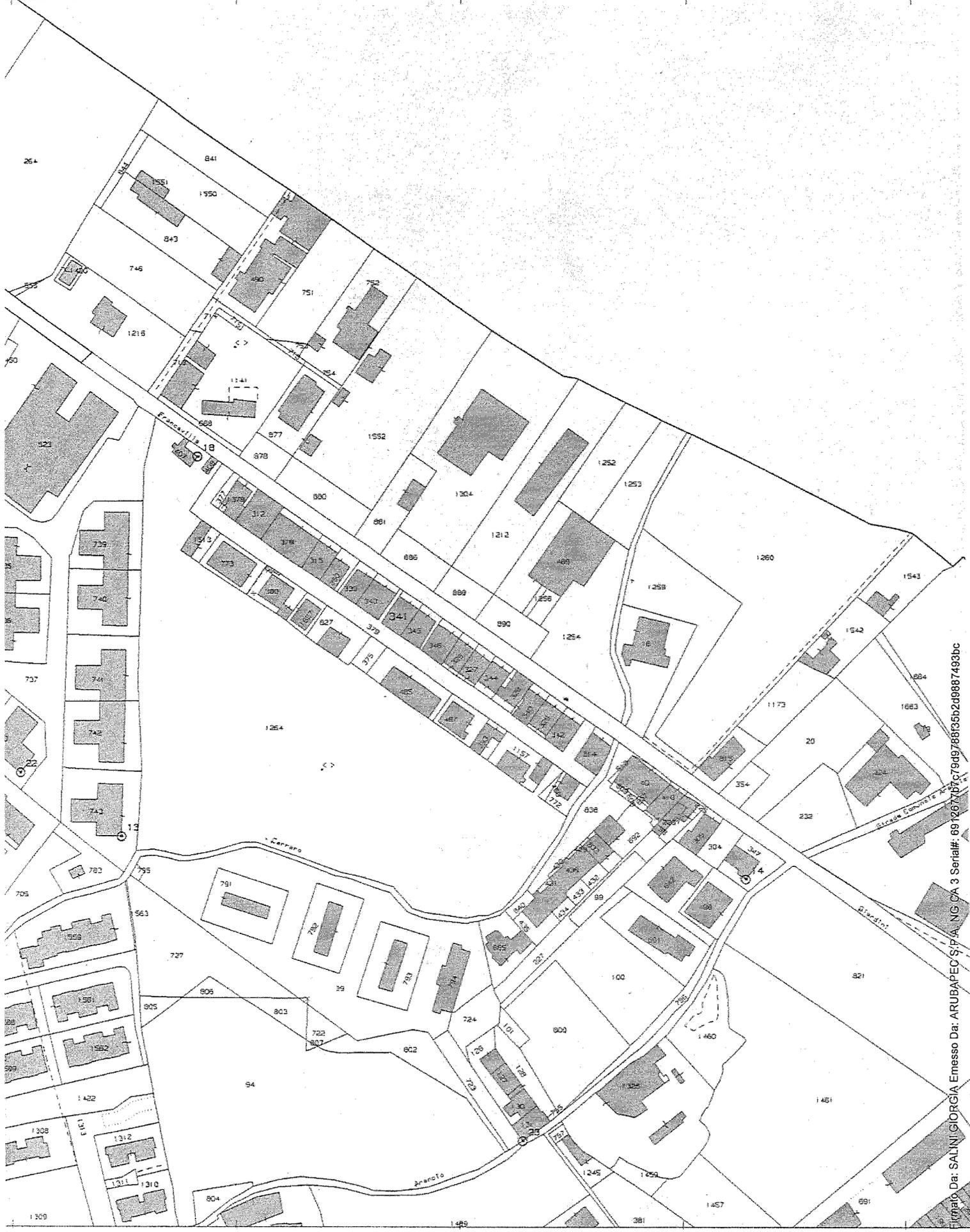
Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 34639 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **SALINI GIORGIA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Firmato Da: SALINI GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 691267707c79d9788f35b2d9887493bc



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Muscolino Maurilio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Messina N. 3261

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Comune di Taormina

Protocollo n. ME0063366 del 23/02/2011

Sezione: Foglio: 10

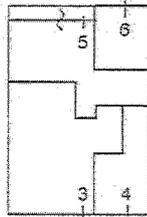
Particella: 341

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Ultima Planimetria in atti

Data: 11/04/2016 - n. ME0049363 - Richiedente SALINI GIORGIA

Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei fabbricati - Situazione al 11/04/2016 - Comune di TAORMINA (LU42) - < Foglio: 10 Particella: 341 - Elaborato planimetrico

Firmato Da: SALINI GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6912677b7c79d978f35b2d9887493bc



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0063366 del 23/02/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Taormina

Via Francavilla

civ. 65

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 341

Subalterno: 3

Compilata da:

Muscolino Maurilio

Iscritto all'albo:
Geometri

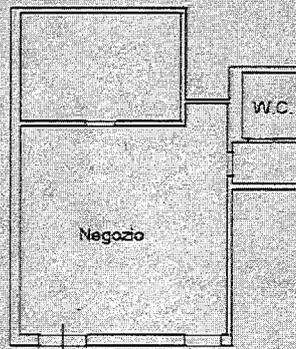
Prov. Messina

N. 3261

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
h= ml. 4,06



Catasto dei fabbricati - Situazione al 11/04/2016 - Comune di TAORMINA (L.042) - Foglio: 10 Particella: 341 - Subalterno 3 - VIA FRANCAVILLA n. 65 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0063366 del 23/02/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Taormina

Via Francavilla

civ. 65/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 341

Subalterno: 4

Compilata da:

Muscolino Maurizio

Iscritto all'albo:
Geometri

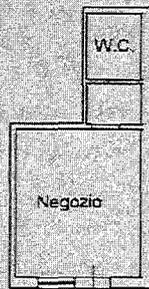
Prov. Messina

N. 3261

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
h=ml. 4,06



Catasto dei fabbricati - Situazione al 11/04/2016 - Comune di TAORMINA (TO12) - Foglio: 10 Particella: 341 - Subalterno 4 >
VIA FRANCAVILLA n. 65/A piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0063366 del 23/02/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Taormina

Via Gaetano Donizetti

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 341
Subalterno: 6

Compilata da:
Miscolino Maurilio

Iscritto all'albo:
Geometri

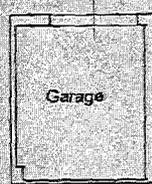
Prov. Messina

N. 3261

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
h= ml. 4,06



Catasto dei fabbricati - Situazione al 11/04/2016 - Comune di TAORMINA (TA) - < Foglio: 10 Particella: 341 - Subalterno 6 ->
VIA GAETANO DONIZETTI n. 23 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

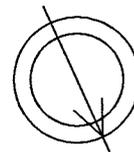
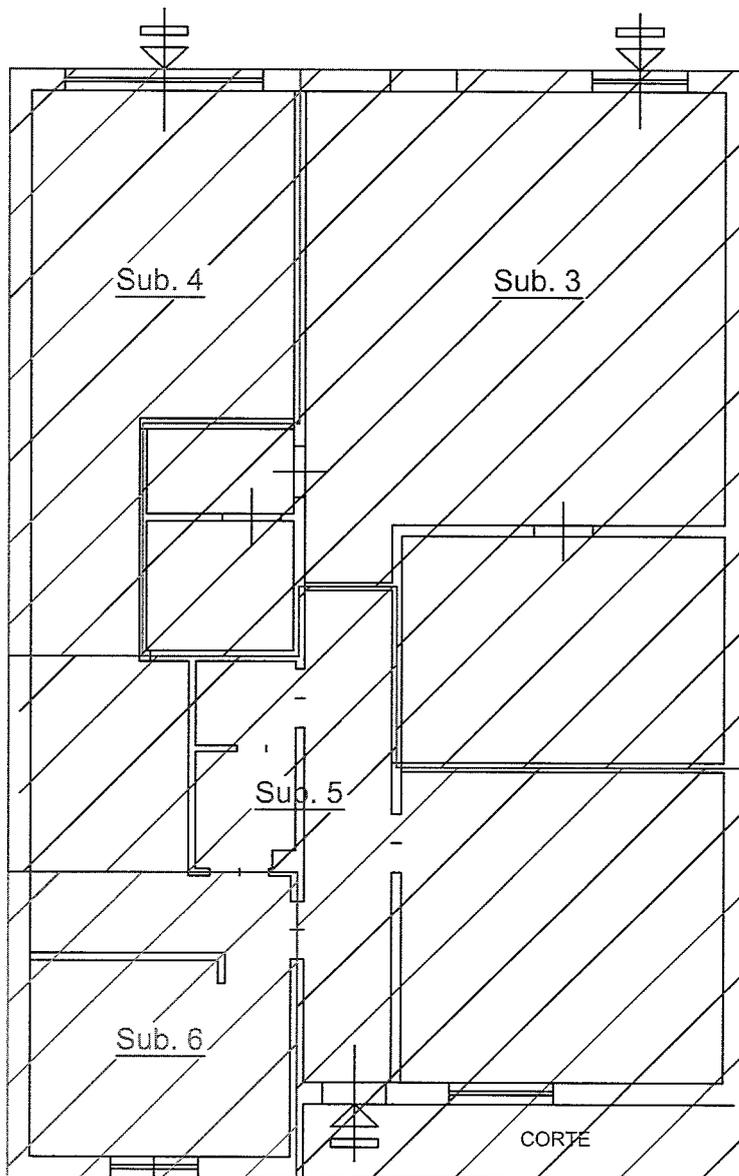
Data: 11/04/2016 - n. ME0049356 - Richiedente SALINI GIORGIA CTU TRIB.MESSINA PROC.ES.N. 358/12 RGE

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Firmato Da: SALINI GIORGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 6912677 b7c79d9788f9592d8887493bc



Via Francavilla



N

Via G. Donizetti

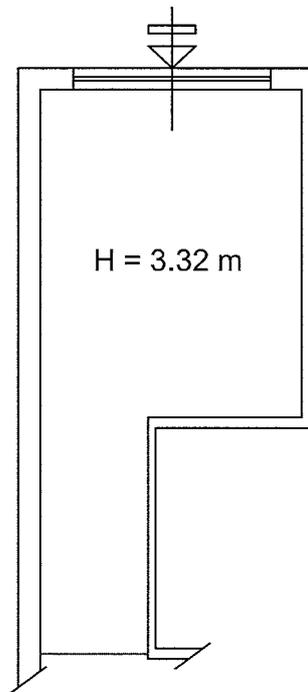


LOTTO 2

PIANO TERRA

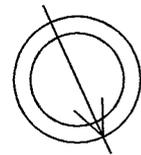
Via Francavilla

Altra u.i.u.



Sub. 3

Sub. 5

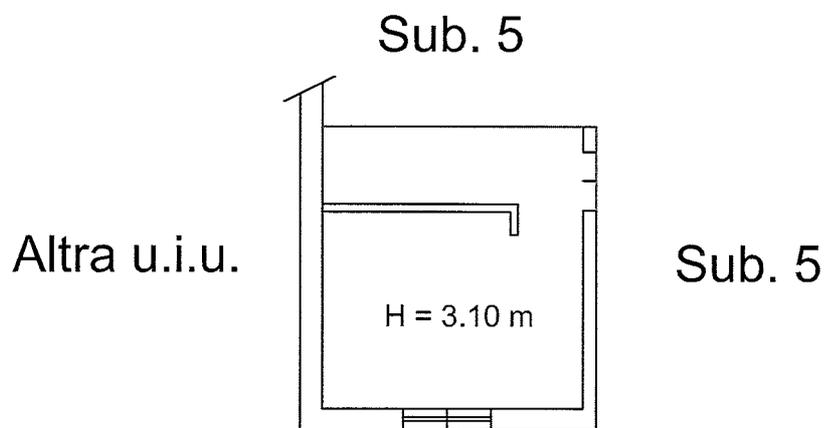


N



LOTTO 3

PIANO TERRA



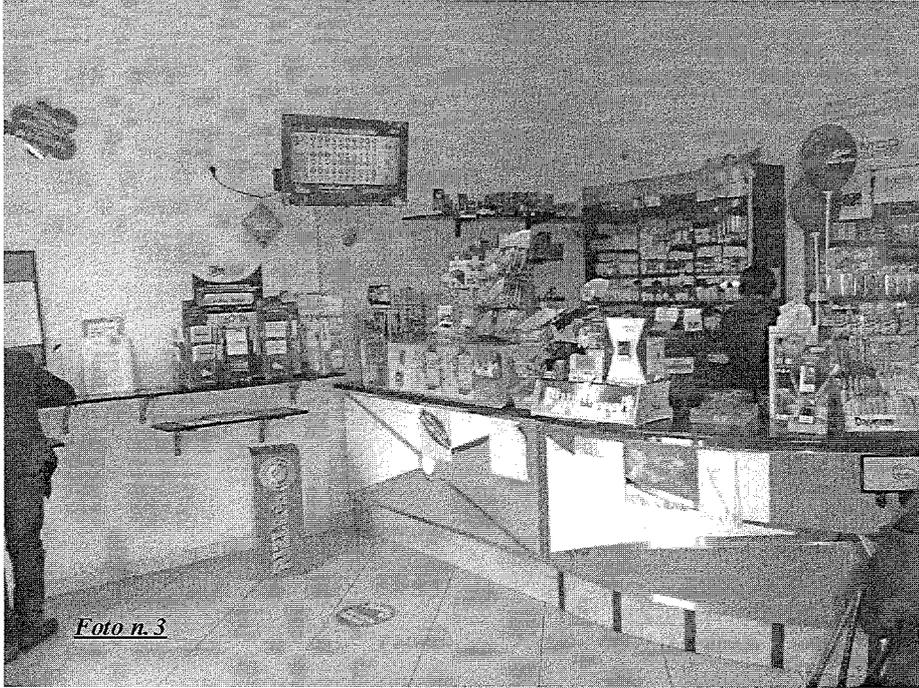
Via G. Donizetti





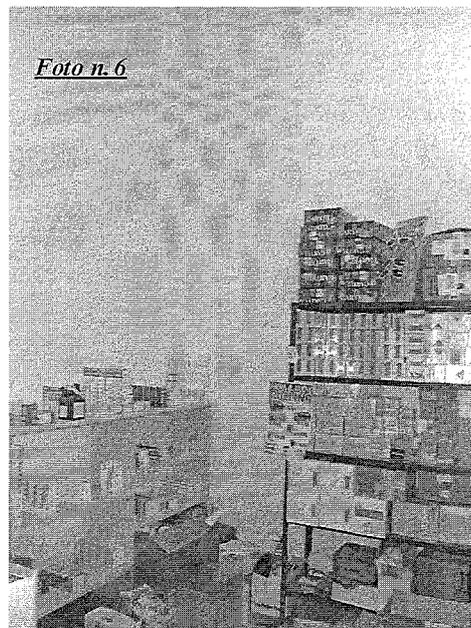
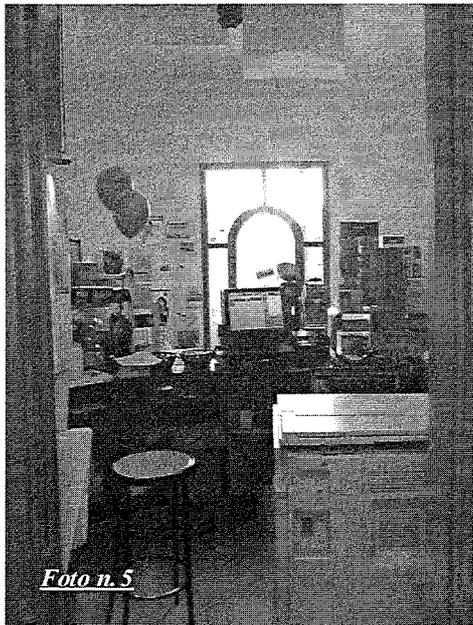
Giudice: Dott. A. ORIFICI
CTU: Ing. Giorgia Salini





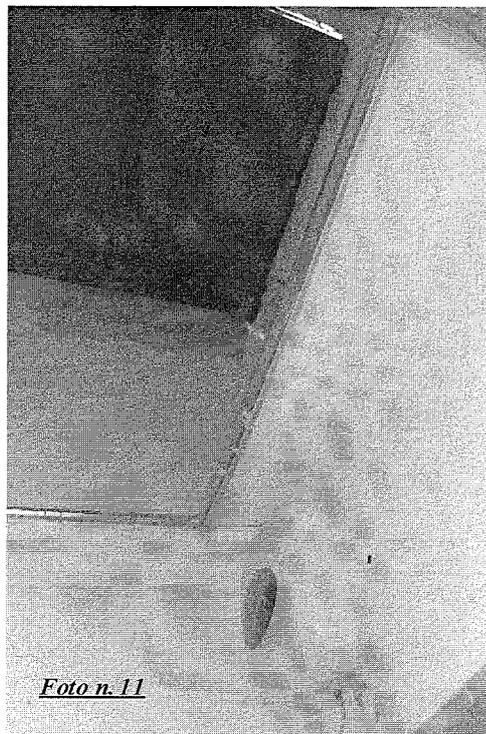
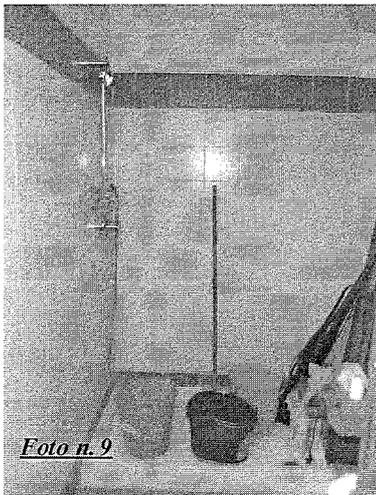
Giudice: Dott. A. ORIFICI
CTU: Ing. Giorgia Salini





Giudice: Dott. A. ORIFICI
CTU: Ing. Giorgia Salini





Giudice: Dott. A. ORIFICI
CTU: Ing. Giorgia Salini



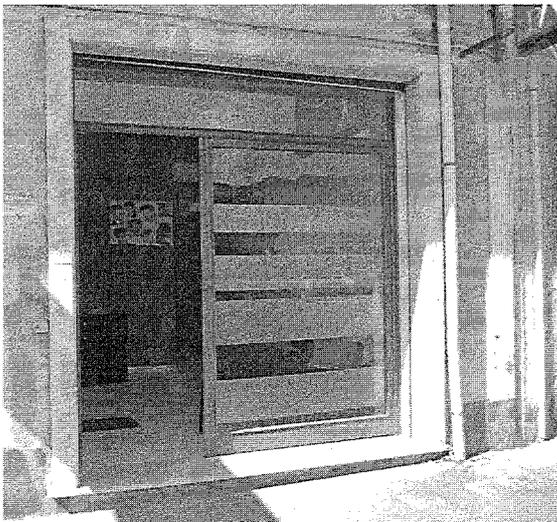


Foto n. 12

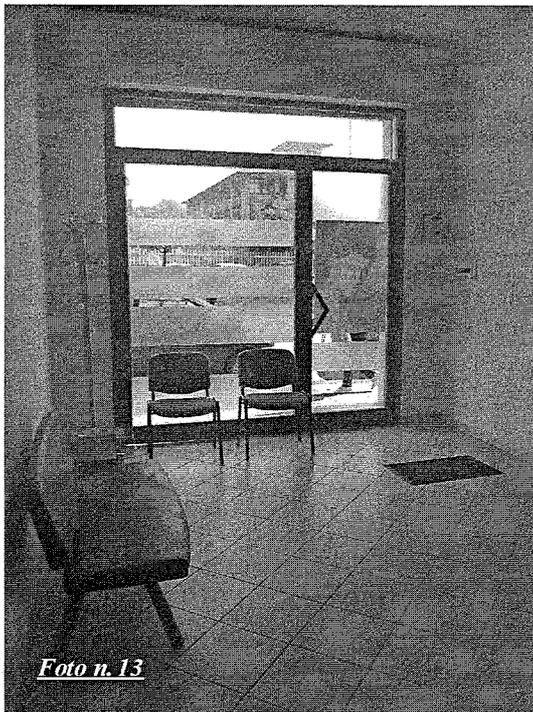
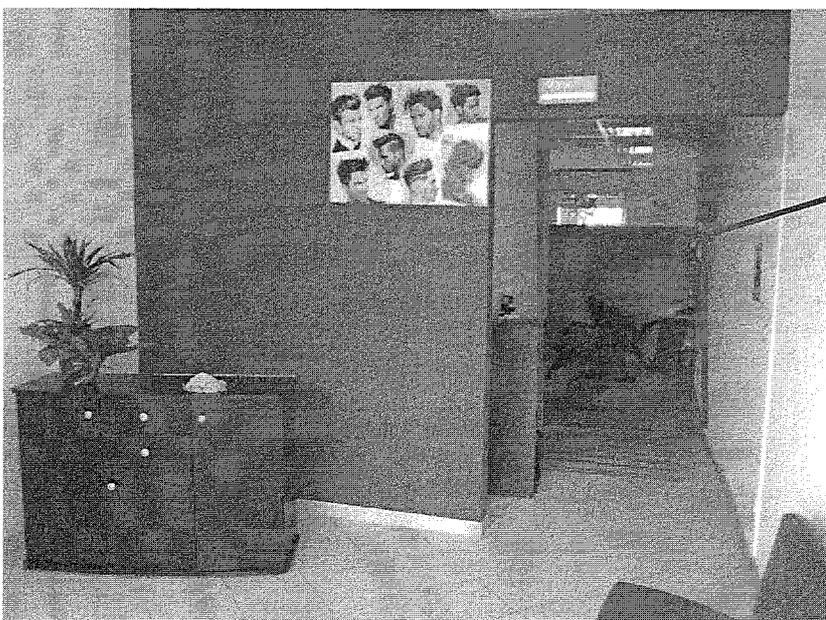


Foto n. 13

Foto n. 14



Sub. 5

Giudice: Dott. A. ORIFICI
CTU: Ing. Giorgia Salini



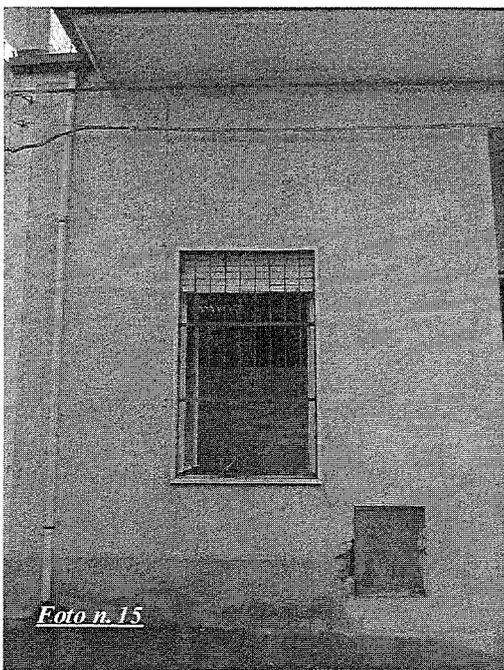


Foto n. 15

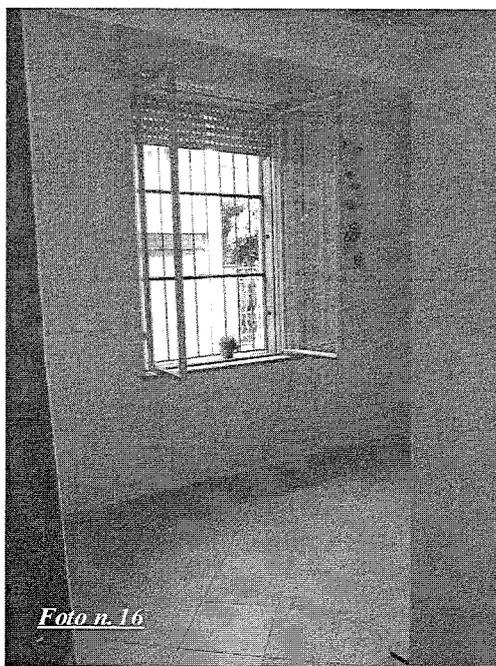


Foto n. 16

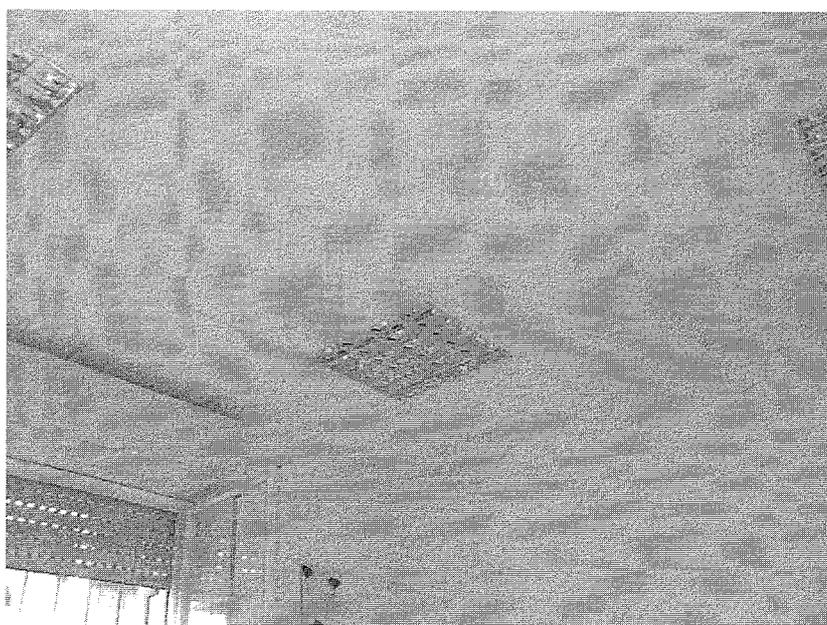
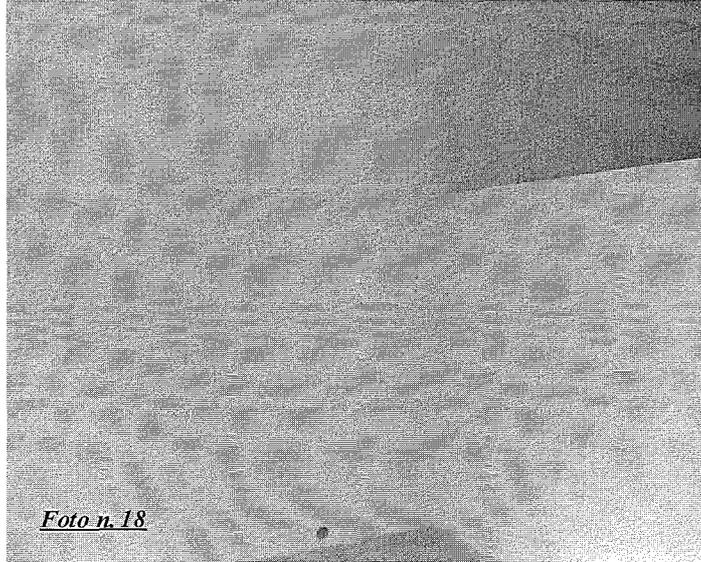


Foto n. 17

Giudice: Dott. A. ORIFICI
CTU: Ing. Giorgia Salini





Giudice: Dott. A. ORIFICI
CTU: Ing. Giorgia Salini

