

---

**Tribunale di Messina**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **(Omissis)**

contro: **(Omissis)**

N° Gen. Rep. **6/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Udienza del 17/03/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Arch. Emanuele Geraci  
**Codice fiscale:** GRMNL75C14F158Q  
**Partita IVA:** 03171970837  
**Studio in:** viale Regina Margherita 65 - 98121 Messina  
**Telefono:** 090363256  
**Email:** emanuele\_geraci@libero.it  
**Pec:** emanuele.geraci@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

- Premessa ed incarico affidato al CTU

- Sintesi delle operazioni peritali preliminari e accesso all'immobile

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Calcare n.1 – Località Calcare - Furci Siculo (ME) - 98023

**Lotto:** UNICO

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

(Omissis) (CF Omissis) nato in (Omissis) (..) il (Omissis), foglio 8, particella 145, indirizzo via Calcare n.1, piano S1-T-1, comune Furci Siculo(ME), categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, superficie 128 mq, rendita € 614,58

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Calcare n.1 - Calcare - Furci Siculo (ME) - 98023

**Lotto:** UNICO

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Calcare n.1 - Calcare - Furci Siculo (ME) - 98023

**Lotto:** UNICO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Calcare n.1 - Calcare - Furci Siculo (ME) - 98023

**Lotto:** UNICO

**Creditori Iscritti:** (Omissis) n.q., (Omissis).

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Calcare n.1 - Calcare - Furci Siculo (ME) - 98023

**Lotto:** UNICO

**Comproprietari:** Assenti



**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Calcare n.1 - Calcare - Furci Siculo (ME) - 98023

**Lotto:** UNICO

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Calcare n.1 - Calcare - Furci Siculo (ME) - 98023

**Lotto:** UNICO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Calcare n.1 - Calcare - Furci Siculo (ME) - 98023

**Lotto:** UNICO

**Valore complessivo intero:** € 103.243.37



Beni in **Furci Siculo (ME)**  
Località/Frazione **Calcare**  
Via Calcare n.1

### Premessa e incarico affidato al C.T.U.

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C. è stato disposto dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Claudia Giovanna Bisignano quanto segue:

1. "Fissa l'udienza di comparizione delle parti per l'audizione del debitore e delle altre parti, nonché di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), nonché per la nomina, laddove necessaria, del custode ex art. 5592 c.p.c., la udienza del 17/03/2023, ore 10:00 dinanzi a sé.
2. Nomina nella procedura n. 6/2022 R.G.E. esperto estimatore l'Arch. Emanuele Gera-ci. Demanda allo stesso la stima del compendio pignorato ed il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c..
3. Dispone che lo stesso presti giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione;

### Sintesi delle operazioni peritali preliminari e accesso all'immobile.

Le operazioni da parte dello scrivente C.T.U. hanno avuto il seguente svolgimento:

- Con nota del **24/10/2022** lo scrivente inviava, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, per inizio operazioni peritali da svolgersi in data 08/11/2022 al Sig.(Omissis) e al CREDITORE procedente/intervenuto(presso il Procuratore incaricato) a mezzo Pec;
- **Il giorno 08/11/2022** lo scrivente si recava presso l'immobile pignorato a cui non è stato possibile accedere, in quanto non era presente nessuno dei soggetti invitati con la mia comunicazione del 24/10/2022, da un sommario esame esterno dell'immobile, lo stesso sembrava normalmente abitato, in quell'occasione essendo quest'ultimo posto su strada pubblica, ho proceduto a scattare foto ed eseguire un rilievo sommario della sagoma dell'edificio;
- Con nota del **09/11/2022** lo scrivente inviava comunicazione, a mezzo raccomandata uno con ricevuta di ritorno, per rinnovare l'inizio delle operazioni peritali previo l'accesso all'immobile in data 16/11/2022 al Debitore esecutato e a mezzo Pec al CREDITORE procedente/intervenuto(presso il Procuratore incaricato);
- **Il giorno 16/11/2022** lo scrivente si recava presso l'immobile pignorato a cui per la seconda volta non ho potuto accedere in quanto non era presente nessuno dei soggetti invitati con la mia comunicazione del 09/11/2022 ; anche in questa occasione, da un sommario esame esterno dell'abitazione, la stessa è sembrata normalmente abitata, e così è stato confermato dalla presenza della pattumiera per la raccolta differenziata posta accanto alla porta di ingresso, dalla presenza di panni stesi, dalla variazione di finestre e avvolgibili riscontrate rispetto al precedente tentativo di accesso;



- L'esito della mia raccomandata del **24/10/2022** con richiesta di accesso al bene in sintesi è stato:

- il giorno **25/10/2022** in transito verso lo sportello inesitate Centro Operativo Postale Santa Teresa di Riva(ME);
- il giorno **26/10/2022** Disponibile per il ritiro presso l'Ufficio Postale Furci Siculo in Via della Luce 2 a partire dal 27/10/22;
- il giorno **26/11/2022** restituita al mittente ed in lavorazione presso in Centro operativo Postale di Catania;

Si precisa che la ricevuta di ritorno della presente raccomandata dopo oltre 60 giorni non è stata recapitata da Poste presso l'indirizzo dello scrivente con la ricevuta per compiuta giacenza e che soltanto da una ricerca della tracciabilità del plico è stato possibile ricostruirne il dettaglio della spedizione verso il mittente. Si rileva infatti che per Poste italiane la spedizione di ritorno dalla data del 01/12/2022 risulta ancora in lavorazione presso l'ufficio operativo postale di Messina;

- Il giorno **28/01/2023** rimandata al mittente per compiuta giacenza con errata data applicata a penna riportante il giorno 26-11-2022

- L'esito della mia raccomandata uno del 09/11/2022 (che ha tempi di giacenza ridotti a 15 giorni) è stato:

- Il giorno **11/11/2022** lasciato avviso dal portalettere presso l'abitazione dell'esecutato
- Il giorno **07/12/2022** rimandata al mittente per compiuta giacenza

- **Con nota del 03/01/2023** il sottoscritto CTU dava comunicazione al GE delle difficoltà riscontrate per accedere all'immobile.

- **In data 12/1/2023** il GE nominava l'Avv. (Omissis), custode giudiziario nella proc. es. 6/2022, per coadiuvare l'esperto stimatore e permettergli l'accesso al bene.

- **In data 01/02/2023** è stato eseguito l'accesso all'immobile, senza incontrare difficoltà o resistenze; delle attività espletate durante l'accesso è stato redatto verbale

Attività preventivamente svolte dal CTU:

- Esame degli atti del Procedimento;
- Accesso alla documentazione catastale e ritiro di: visure, estratto di mappa aggiornato e planimetrie;
- Accesso alla documentazione presso Ufficio Tecnico Comunale di Furci Siculo e ritiro di: Concessione Edilizia con allegato progetto approvato, certificato di collaudo statico e certificato di Abitabilità.

## **Lotto: UNICO**

### **La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Agli atti è allegato il certificato notarile attestante i risultati delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

- Certificato notarile rilasciato in data 09/02/2022 dal Dott. (Omissis), Notaio in San Giuseppe Jato (PA), avente per oggetto la procedura esecutiva immobiliare ( n. 6/2022 R.G.E.) promossa da (Omissis) con sede in (Omissis) (...) nei confronti del Signor (Omissis), in virtù del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, di Messina, il 19.01.2022 ai nn. 1308/1053.



Agli atti sono allegate inoltre le note di iscrizione e trascrizione delle formalità in essere come riportato in detto certificato notarile. A seguito di ispezione ipotecaria ordinaria per i beni oggetto di pignoramento, eseguita dallo scrivente in data 06/02/2023, sono risultate n.5 formalità già riportate nel certificato notarile indicato.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

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

### Identificativo corpo:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Furci Siculo (ME) località Calcare, Via Calcare n.1**

### Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

In Comune di Furci Siculo (ME), il fabbricato sito in via Calcare n.1, appartamento composto da piano terreno adibito a civile abitazione, piano seminterrato adibito a box auto – cantina, con lastrico solare calpestabile posto a copertura ed una scala interna di collegamento tra i vari piani distinto in Catasto Urbano al fg. 8 particella 145.

L'immobile confina: A Nord con via Calcare vico terzo, a Sud con via Calcare ad Ovest con immobili proprietà di terzi mentre ad Est con terreno.

Dai recenti controlli presso l'Agenzia del Territorio in data 09/12/2022, emerge quanto segue:

### Intestazione:

(Omissis) (CF (Omissis) nato in (Omissis) (..) il (Omissis), foglio 8, particella 145, indirizzo via Calcare n.1, piano S1-T-1, comune Furci Siculo(ME), categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, superficie 128 mq, rendita € 614,58

### Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Finestra piano terra**  
Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria e presentazione docfa  
Descrizione delle opere da sanare: E' stato riscontrato lo spostamento della finestra della cucina presente al piano terreno
- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Torrino scala**  
Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria e presentazione docfa  
Descrizione delle opere da sanare: Risultano invertite le posizioni della porta e di una finestra presenti nel torrino scale, risulta inoltre chiusa una seconda finestra presente nel torrino
- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Realizzazione bagno**  
Regolarizzabili mediante: Docfa  
Descrizione delle opere da sanare: Risulta realizzato un bagno al piano seminterrato nella porzione destinata a posto auto coperto.



- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Nuovo vano al piano seminterrato**  
Regularizzabili mediante: Cila in sanatoria e presentazione docfa  
Descrizione delle opere da sanare: E' stato realizzato un nuovo vano al piano seminterrato destinato a locale di sgombero

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

NOTE: Durante il sopralluogo sono state riscontrate dallo scrivente alcune irregolarità che hanno interessato sia il piano terreno che il seminterrato in quest'ultimo in particolar modo è stata riscontrata una nuova distribuzione interna. Nello specifico al piano terreno la finestra della cucina risulta spostata di circa 50 cm rispetto alla planimetria in atti, mentre per quanto riguarda il piano seminterrato, sono presenti, un bagno e un nuovo vano destinato a deposito, contestualmente alla realizzazione del bagno è stato modificato il varco destinato a fungere da ingresso al garage posto all'interno del piano seminterrato. Al posto di tale varco sono state realizzate due nuove finestre, una presente all'interno del nuovo bagno, mentre l'altra affaccia su di uno spazio residuale posto all'interno del vano che era destinato a parcheggio auto coperto. Infine risulta modificato anche il torrino scale dal quale si accede al lastrico solare di copertura, in particolare è stata spostata la porta di accesso al lastrico e una finestra posta sul lato est del torrino, mentre risulta totalmente mancante la finestra posta sul lato Nord di detto torrino.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fabbricato singolo cielo-terra ad uso civile abitazione, che si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato collegati tra di loro tramite una scala interna, questi è sormontato da un lastrico solare raggiungibile sempre tramite la predetta scala.

Al piano terreno sono presenti un soggiorno-pranzo, una cucina, tre camere da letto ed un bagno disimpegnate da un breve corridoio. Tramite una scala interna, l'appartamento di cui sopra, è collegato al piano seminterrato dell'edificio in cui sono presenti alcuni ambienti destinati a deposito ed un bagno. La stessa scala interna conduce al lastrico solare che sovrasta l'immobile, al quale vi si accede tramite un torrino dotato di porta e finestre.

Il Fabbricato si trova collocato nel Comune di Furci Siculo (ME) in località Calcare, in via Calcare al civico n.1, questi è censito al Catasto Fabbricati al Foglio n. 8 con la particella n.145, cat. A/2, classe 9, vani 7, rendita Euro 614,58.

La zona in cui è inserito il bene è a carattere prettamente residenziale, in un intorno con caratteristiche di zona rurale-agricola, con presenza di poche abitazioni mono e plurifamiliari. La frazione di Calcare, dista circa 2 Km dal medesimo Comune di Furci Siculo ed a circa 100 metri dal livello del mare.

L'immobile è facilmente raggiungibile percorrendo la strada provinciale dalla diramazione della SS 114 Orientale Sicula che corre lungo la sponda destra del Torrente Savoca.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Non sono presenti importanti servizi ad alta tecnologia nella zona.

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole



**Importanti centri limitrofi:** Santa Teresa di Riva ed il Comune di Roccalumera

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuno

**Attrazioni storiche:** Nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Bus 2,6 Km, Stazione ferroviaria 4,2 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 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:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di (Omissis) contro (Omissis); Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.01.2006; Importo ipoteca: € 80000; Importo capitale: € 40000 ;

A rogito di Notaio (Omissis) da Santa Teresa di Riva in data 27/01/2006 ai nn. 139610/9648; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 30/01/2006 ai nn. 3555/1004

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di (Omissis) contro (Omissis); Derivante da: Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 19/01/2022 ai nn. 1308/1053;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Presente copia in allegato di visure catastali aggiornate e ispezione ipotecaria aggiornata al 07/02/2023

#### 4.3 Misure Penali: Nessuna.

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

- **Spese di gestione condominiale:** Nessuna



- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.
- **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.
- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna
- **Millesimi di proprietà:** No
- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI
- **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna
- **Attestazione Prestazione Energetica:** Presente
- **Indice di prestazione energetica:** Kw/h mq anno 130,94

**Note Indice di prestazione energetica:** Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere il Certificato di prestazione energetica dell'edificio e a registrare lo stesso presso il Catasto Energetico Regionale con CODICE IDENTIFICATIVO: 20230207-083027-78793 valido fino al 07/02/2033

- **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** (Omissis) **proprietario ante ventennio al 15/12/2004** . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Tribunale di Messina, in data 22/07/2005, ai nn. 27867/15525.

Al dante causa (**Omissi**), il terreno in Furci Siculo identificato in catasto al foglio 8 particella 145 era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di donazione accettata del 31.08.1979 in notar (Omissis) Coadiutore Del (Omissis) di Santa Teresa Di Riva (ME), trascritto il 01.10.1979 ai nn. 17900/16035, da potere dei signori (**Omissis**) nato a (**Omissis**) il (**Omissis**) **codice fiscale (Omissis)** e (**Omissis**) nata a (**Omissis**) il (**Omissis**) **codice fiscale (Omissis)**

Note: Atto successivamente rettificato in data 12/12/2005 ai nn.47735/25921 in quanto per errore era stato inserito il cognome di (Omissis) anziché esattamente (Omissis)

**Titolare/Proprietario:** (Omissis) dal 15/12/2004 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Tribunale di Messina, in data 22/07/2005, ai nn. 27867/15525.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 48/79

Intestazione: (Omissis)

Tipo pratica: Concessione Edilizia; Per lavori di costruzione di un fabbricato in cemento armato ad una elevazione fuori terra e piano seminterrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/09/1979 al n. di prot. n.2724

Rilascio in data 22/02/1980 al n. di prot. n.685

Abitabilità/agibilità al n. di prot. n.2552



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Realizzazione nuove divisioni interne al piano seminterrato.
- E' stata riscontrata una diversa posizione di finestre e porte esterne

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria.

**Descrizione delle opere da sanare:**

Al piano seminterrato è stata riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti interni tramite la realizzazione di alcune tramezzature, risulta inoltre alterata allo stesso piano la forma e la dimensione della porta del garage la quale è stata trasformata in due finestre a battente.

Al piano terreno nell'ambiente destinato a cucina risulta spostata la finestra, mentre nel torrino scale da cui si accede al lastrico solare risultano invertite le posizioni della porta di accesso con la finestra e la chiusura di una seconda finestra posta sul lato Nord dello stesso

Oneri di sanatoria per diversa distribuzione interna: € 1.000,00

Onorario Tecnico incaricato per redazione e presentazione Cila in sanatoria: € 1.200,00

Onorario per presentazione Docfa presso Agenzia del Territorio: € 450,00

Oneri Totali: € **2.650,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	La zona territoriale B2 è quella quasi totalmente edificata e posta ad Ovest della linea ferrata e che, ai sensi del D.M. 2/4/1968, riveste le caratteristiche richieste, per essere destinata come zona omogenea B. In tale zona l'indice di densità di edilizia fondiaria non può essere superiore a 2 mc/mq, l'altezza massima non può essere superiore a m. 11,00 ed il numero delle elevazioni fuori terra non può essere superiore a 3. Nelle zone B2 la distanza fra pareti finestrate non dovrà essere inferiore a mt.10, fatte salve le deroghe consentite dall'art. 21 della L.R. 26 maggio 1973 n.21, in base alle quali è possibile la costruzione di edifici sugli allineamenti stradali esistenti.Nel caso di pareti non finestrate è consentito l'edificazione in aderenza o con un distacco minimo di mt. 6,00. Nei casi di lotti interclusi, di demolizioni, di ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici



	esistenti ed aventi superfici non superiori a 120 mq la densità edilizia fondiaria non può superare 9 mc/mq e l'altezza non può eccedere di 11 metri. Per i lotti interclusi aventi superfici non superiore a 200 mq, il volume massimo ammissibile è di 1.000 mc fermi restando gli altri parametri edilizi. Distacchi dai confini: metà di quelle prescritte tra fabbricati. Sono ammesse costruzioni sul confine.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Abuso edilizio al piano seminterrato , realizzazione bagno su superficie destinata a parcheggio auto coperto
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	11 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

L'abuso consistente nella realizzazione di un bagno nell'area destinata a parcheggio auto coperto, nel progetto approvato in virtù del quale è stato realizzato il fabbricato, e pertanto il mutamento di destinazione d'uso dell'area in questione rientra tra le fattispecie di opere non suscettibili di sanatoria contemplate dall'art. 33, della l. n. 47/1985, perché in contrasto con un vincolo d'inedificabilità (sub specie della immodificabilità della destinazione d'uso) direttamente discendente dalla legge medesima. Detto art. 33 include, infatti, tra le opere non suscettibili di sanatoria quelle in contrasto tra l'altro, con i vincoli, comportanti inedificabilità e imposti prima della esecuzione delle opere stesse, stabiliti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi ambientali, nonché con ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree.

Quindi per tutti gli spazi a parcheggio, quale che sia la sorte del vincolo pertinenziale di stampo privatistico rispetto alle costruzioni servite, deve ritenersi indiscutibile la permanenza e la inderogabilità del vincolo pubblicistico di destinazione, quale connotazione necessaria dell'essere quegli spazi funzionali al perseguimento di primarie esigenze della collettività, legate alla stessa vivibilità degli spazi urbani. Ne consegue che in nessun caso potrebbe essere consentito il cambio di destinazione d'uso in relazione agli spazi predetti, dato che sarebbe contro ogni logica che il diverso uso individuale possa far premio sulla destinazione a parcheggio che partecipa dei suddetti caratteri di rilevanza pubblica.

Pertanto alla luce di quanto sopra il bagno realizzato al piano seminterrato, in difformità al progetto approvato, non può essere sanato e pertanto dovrà essere demolito, così come dovrà essere ripristinato l'originario varco in modo tale da permettere di ristabilire lo status quo ante opera, e il corretto uso del lo spazio destinato a parcheggio auto coperto.

Le spese relative al ripristino dello stato ante opera sono state calcolate in base al prezziario delle opere edili regionale aggiornato al 30/06/2022, ed è stato redatto, dallo scrivente, un computo metrico estimativo per quantificare le spese necessarie a compiere tali opere di demolizione e ricostruzione. Il prezzo relativo all'esecuzione di tali opere concorrerà alla valutazione del bene oggetto della presente.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,00** esclusi balconi e terrazze

E' posto al Piano terra e piano seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata al Foglio di mappa n.8, particella n.145 ;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui semiinterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Travi	tipologia : <b>C.A.</b> condizioni: <b>buone</b>
Pilastri	tipologia : <b>C.A.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Il dettaglio si riferisce alla facciata principale prospiciente la via Calcare
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>Pvc</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  Riferito limitatamente a: IL dettaglio si riferisce ai prospetti Nord ed Est



Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b>
	condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>manto bituminoso</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Il dettaglio si riferisce al lastrico solare di copertura
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanic</b> condizioni: <b>Mediocri</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Il dettaglio si riferisce al bagno posto al piano terreno
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>Piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
	Riferito limitatamente a: Il dettaglio si riferisce al bagno realizzato al piano seminterrato
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Tabella particolareggiata**

Destinazione	Sup. calpestabile(mq)	Sup. lorda(mq)	Coeff.	Sup.commerciale(Mq)	Condizioni
Cucina	10,95	13,23	1	13,23	Sufficienti
Pranzo-Soggiorno	23,82	26,78	1	26,78	Sufficienti
1° Camera	18,68	21,96	1	21,96	Sufficienti
2° Camera	10,47	11,39	1	11,39	Sufficienti
3° Camera	10,05	12,02	1	12,02	Sufficienti
Bagno	5,02	6,37	1	6,37	Sufficienti
Disimpegno	3,23	3,56	1	3,56	Sufficienti
Balcone	0,94	0,94	0.25	0,23	Sufficienti
Vano scala interno	9,26	11,63	1	11,63	Sufficienti
<b>Tot. Appartamento</b>	<b>92,42</b>	<b>107,88</b>		<b>107,26</b>	
1° Deposito	15,87	17,84	1	17,84	Sufficienti
2° Deposito	38,10	41,07	1	41,07	Sufficienti
3° Deposito	19,20	22,94	1	22,94	Sufficienti
Bagno piano S/1	9,64	11,16	1	11,16	Buone
<b>Tot. Seminterrato</b>	<b>82,81</b>	<b>93,01</b>		<b>93,01</b>	
Lastrico solare	90,36	108,00	0,25	<b>27,00</b>	Mediocri



**Appartamento:**Superficie Calpestabile **mq 83,16**

(Sup. Residenziale mq 82,22 + Balconi mq 0,94)

Superficie Lorda Complessiva **mq 107,88**

(Sup. Lorda Residenziale mq 96,25 + Sup. Vano scala interno mq 11,63)

Superficie Commerciale **mq 107,26**

Altezza interna: mt 2,80

**Piano seminterrato (Box-Cantina):**Superficie Calpestabile **mq 82,81**Superficie Lorda Complessiva **mq 93,01**Superficie Commerciale **mq 93,01**

Altezza interna: mt 2,80

**Lastrico solare:**Superficie Calpestabile **mq 90,36**Superficie Lorda Complessiva **mq 108**Superficie Commerciale **mq 27,00**La superficie commerciale degli immobili é calcolata secondo la Norma **UNI 10750:**

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti parlanti interne e perimetrali
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
  - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
  - 15% dei giardini di appartamento

**Valori relativi alla Agenzia del territorio:**

Periodo: Primo semestre 2022

Zona: Periferica Località Grotte, Calcare

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

**Stima in base al valore di mercato**

E' fatta per comparazione, confrontando i fabbricati da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i prezzi di scambio. Nel caso in esame, è stata eseguita un'indagine presso alcune agenzie immobiliari locali e si sono inoltre compiute delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare



liare di Furci Siculo(ME). Tuttavia, prima di procedere è indispensabile fare alcune considerazioni in merito alle quotazioni che di seguito saranno impiegate. È infatti necessario:

- 1) esaminare le caratteristiche specifiche della zona in cui gli immobili sono inseriti;
- 2) analizzare le caratteristiche costruttive dei fabbricati, la loro consistenza globale, l'orientamento, la dimensione e la finitura d'ogni porzione destinata ad unità immobiliare;
- 3) studiare la potenzialità e la possibilità di una diversa distribuzione dell'immobile rapportandola ad eventuali modifiche future;
- 4) vedere se le caratteristiche della costruzione, corrispondono alle esigenze richieste nel mercato locale.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, ho appurato che le quotazioni ricadenti nell'abitato di Furci Siculo, Zona periferica, Località Grotte-Calcare, secondo i dati dell'Osservatorio Immobiliare al 1° semestre 2022, Per le Abitazioni di tipo Civile in condizioni Normali , sono comprese tra **€. 700,00/mq** e **€.1050,00 /mq**. Mentre invece i valori di mercato per i Box-Cantine in condizioni Normali, sono comprese tra **€.300,00/mq** e **€.450,00/mq**.

Da un'indagine compiuta presso Agenzie Immobiliari di zona si è riscontrato che i valori scambio si aggirano per gli appartamenti di civile abitazione tra **€. 700,00/mq** e **€.1150,00 /mq**; per quanto riguarda i Box-Cantine i valori scambio si aggirano tra **€. 400,00/mq** e **€.550,00/mq** . Nel caso particolare, il parametro di riferimento che lo scrivente utilizzerà per la stima dell'appartamento, sarà quello di **€. 900,00/mq**, mentre invece il parametro per la stima dei locali posti al piano seminterrato e destinati a box-cantina, sarà quello di **€.425,00/mq** poiché, nonostante l'immobile abbia delle finiture modeste, il valore dell'Osservatorio è riferito al primo semestre dell'anno 2022 e non al 2023 e il prezzo delle Agenzie è più realistico.

Tuttavia, prima di attribuire il valore definitivo è necessario fare le seguenti considerazioni degli elementi che concorrono a favore e contro:

#### A favore

- La presenza della fermata dei servizi locali di trasporto abbastanza vicina;
- La collocazione dell'unità immobiliare, assai vicina alla viabilità principale.

#### Contro

- Le finiture interne sono mediocri, sono presenti tratti murari nei quali si evidenziano fessurazioni nell'intonaco e presenza di umidità;
- L'edificio possiede delle mediocri finiture estetico architettoniche;
- Internamente ha bisogno di interventi di manutenzione murari;
- Il vano scale è in condizioni mediocri e necessiterebbe di manutenzione così come il lastrico solare dell'edificio.
- Irregolarità edilizie riscontrate da sanare.



## ADOZIONE DEI CRITERI DI DEPREZZAMENTO

Come già detto, per fissare il corretto valore unitario all'immobile da periziare è di rigore applicare dei coefficienti correttivi. I principali elementi caratteristici che concorrono nella determinazione del coefficiente di degrado sono:

- la vetustà (cioè l'età della costruzione); • lo stato di conservazione; • le tecniche o caratteristiche costruttive adottate; - le finiture; - l'ubicazione del fabbricato: - la sua destinazione in funzione dell'uso; - una serie di voci secondarie che possono indicare la presenza d'impianti o meno.

### Coefficiente di vetustà (Kv)

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10 anno, del 6% al 25 anno e del 10% al 30 anno.

### Stato di conservazione (Sc)

In merito allo stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio e scadente. Coefficiente *buono* sarà pari a 1 (0%), quello *medio* sarà pari a 0.95 (-5%) ed infine quello *scadente* sarà pari a 0.90 (-10%).

### Tecnica costruttiva (Tc)

La tecnica costruttiva e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato potrebbe essere stato costruito con una tecnica costruttiva obsoleta o con quelle implicazioni di carattere distributivo dell'abitazione che possono condurre ad un migliore sfruttamento della stessa. Esse si distinguono in *moderne* con coefficiente pari a 1 (0%), *medie* con coefficiente pari a 0.95 (-5%), *superate* con coefficiente pari a 0.80 (-20%).

### Coefficiente d'ubicazione (Ku)

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1 a 0.90 (-10%).

### Altri elementi (Ki)

Altri coefficienti di cui bisogna tenere conto sono: la presenza d'impianti, il loro stato di conservazione, l'adeguatezza alle attuali normative e lo stato delle finiture. In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile da 1 a 0.80 (-20%).

Determinati i coefficienti di cui sopra, essi saranno moltiplicati tra loro per avere un coefficiente unico:

Tipologia bene	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Totale
Appartamento	0,9	0,95	0,95	0,95	0,90	<b>0,69</b>
Piano seminterrato (Box)	0,9	0,95	0,95	0,95	0,90	<b>0,69</b>
Lastrico solare	0,9	0,90	0,95	0,95	0,90	<b>0,66</b>



**VALUTAZIONE IMMOBILI**

**Partendo** da un prezzo di mercato medio di € 900,00/mq per l'appartamento e di € 425,00/mq per il box-cantina posto al piano seminterrato, si applicherà la sommatoria dei suddetti coefficienti, ottenendo un deprezzamento generale variabile in funzione al bene periziato ed alle sue caratteristiche sostanziali. Per cui si avrà:

Immobile	Sup. commerciale(mq)	Costo unitario €/mq	Deprezzamento	Totale
Appartamento	107,26	€ 900,00	0,69	€ 66.608,46
Piano seminterrato (Box)	93,01	€ 425,00	0,69	€ 27.275,18
Lastrico solare	27,00	€ 900,00	0,66	€ 16.038,00
<b>Valore Totale</b>				<b>€ 109.921,64</b>

- Valore dell'appartamento in cifra tonda Euro 66.608,46 (Euro sessantaseimilaseicentotto/ 46) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
- Valore del Box al piano seminterrato in cifra tonda Euro 27.275,18 (Euro ventisettemiladuecentosettantacinque/18) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
- Valore del Lastrico solare in cifra tonda Euro 16.038,00 (Euro sedicimilatrentotto/00) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Fonti di informazione:**

Catasto Urbano di Furci Siculo (ME);  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;  
 Ufficio tecnico di del Comune di Furci Siculo (ME);  
 Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Furci Siculo e Agenzia del Territorio, Osservatorio del mercato immobiliare per l'anno 2022 primo semestre;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 875 per abitazioni civili in stato di conservazione normale ,€/mq 375 per box auto con stato conservativo normale

**8.3 Valutazione corpo unico:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso piano seminterrato e lastrico solare****Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso lastrico solare	200,89	<b>€ 109.921,64</b>	€ 0,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ - 2.650,00
Opere necessarie per eliminare l'abuso non sanabile:	€ - 4.028,27

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 103.243.37</b>
---	---------------------

## Indice Allegati:

- All. n.1 : Documentazione fotografica
- All. n.2 : Visure catastali aggiornate
- All. n.3 : Visura storica catastale
- All. n.4 : Estratto di mappa catastale
- All. n.5 : Concessione Edilizia
- All. n.6 : Certificato di Abitabilità
- All. n.7 : Progetto approvato con Concessione Edilizia
- All. n.8 : Planimetrie catastali aggiornate
- All. n.9 : Modello Docfa aggiornamento planimetrico
- All. n.10 : Attestato di prestazione energetica
- All. n.11 : Computo metrico estimativo demolizione opere abusive
- All. n.12 : Ispezione Ipotecaria aggiornata
- All. n.13 : Valori di mercato anno 2022 1° semestre
- All. n.14 : Copia Verbali di sopralluogo
- All. n.15 : Copia Raccomandate AR
- All. n.16 : Descrizione dettagliata del bene da allegare all'ordinanza di vendita
- All. n.17 : Planimetrie catastali foglio n. 8 part. n.145
- All. n.18 : Ricevuta di avvenuta Catastazione

Data generazione:  
14-02-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Emanuele Geraci**

