



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

168/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

dott. DOMENICO ARMALEO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

VINCENZO FABIO FRANZA

CF:FRNVCN67903F158D

con studio in MESSINA (ME) VIA DUCEZIO, 38 - PARK PALACE

telefono: 3287030655

email: vincenzofranza@hotmail.com

PEC: vincenzofabio.franza@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 168/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Edificio commerciale a MESSINA S.S. 113 dir - Villaggio Spartà, della superficie commerciale di **2.109,10** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Il compendio pignorato è costituito da un edificio commerciale a due elevazioni f.t. (oltre piano cantinato carrabile e corte annessa) e da un deposito esterno annesso. Confina: a Nord con S.S. 113/dir; a Est con immobili altra ditta (part.lle 771-1071-1260); a Sud e Ovest con immobile altra ditta (p.lla 1159). L'edificio commerciale è identificato al Catasto del Comune di Messina al **foglio 1 particella n. 1156** subalterni nn. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13; il deposito esterno alla **particella 1157 sub 1**.

Prima di procedere alla descrizione dei beni, si ritiene necessario fornire gli opportuni chiarimenti in merito all'identificazione catastale dell'edificio commerciale.

Nel 1994 la particella **1156** fu oggetto di un frazionamento catastale con la costituzione degli attuali subalterni: nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Tale frazionamento catastale fu registrato al Catasto di Messina in totale autonomia dall'ambito urbanistico e dal contesto reale dei luoghi, senza cioè che fosse mai stata presentata al Comune alcuna pratica edilizia avente ad oggetto la suddivisione del fabbricato in più unità immobiliari, né tantomeno furono mai realizzati lavori inerenti tale suddivisione (si veda § 7.1 - Pratiche edilizie).

Ciò per significare, come meglio specificato al § 8.2 (Conformità catastale), che la situazione reale dei luoghi, **per quel che concerne la distribuzione interna del fabbricato**, non corrisponde a quanto riportato nelle visure e planimetrie catastali dei subalterni, per le quali occorrerà provvedere all'aggiornamento catastale che, come da prassi, dovrà avvenire a conclusione dell'iter previsto per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'edificio. A tal riguardo, si evidenzia peraltro che è attualmente in itinere una pratica edilizia SCIA avente ad oggetto la diversa distribuzione del piano terreno (si veda § 7.1 - Pratiche edilizie).

Ciò premesso, l'esperto precisa che le **planimetrie dello stato di fatto dei piani cantinato, primo e secondo**, eseguite sulla base dei rilievi metrici effettuati nel corso delle operazioni peritali, sono consultabili nell' Allegato D - Elaborato grafici.

Per quanto concerne la situazione catastale attuale si ha:

Identificazione catastale:

foglio 1 particella 1156 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 181 mq, rendita 336,52 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: S1., intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 127 mq, rendita 236,12 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: S1., intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 127 mq, rendita 236,12 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: S1., intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 127 mq, rendita 236,12 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: S1., intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 203 mq, rendita 377,43 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: S1,, intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 105 mq, rendita 2.809,01 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: T,, intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 105 mq, rendita 2.809,01 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: T,, intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 105 mq, rendita 2.809,01 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: T,, intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 105 mq, rendita 2.809,01 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: T,, intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 61 mq, rendita 1.631,90 Euro, piano: STRADA STATALE piano: T,, intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 330 mq, rendita 8.829,32 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: 1,, intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 300 mq, rendita 7.651,21 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: 1,, intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 24 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: 1,, intestato a [REDACTED]

A.1 deposito commerciale, sviluppa una superficie commerciale di **5,00 Mq**.
Identificazione catastale:

foglio 1 particella 1157 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: STRADA STAT.113 BIS KM21,550 VILL.SPARTA` piano: T,, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.109,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.479.796,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.257.826,00
Data della valutazione:	12/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

L'esperto ritiene opportuno richiamare quanto previsto dagli Art. 3 e Art. 6 del contratto di locazione in oggetto, consultabile integralmente in Allegato E (Contratti):

“Per patto espresso, il conduttore predisporrà, a proprie cura rischio e spese, quanto indispensabile per ottenere autorizzazioni e concessioni, se necessarie, esonerando fin da ora da ogni e qualsivoglia responsabilità i locatari. Il rilascio delle necessarie autorizzazioni e licenze amministrative sarà a tutta cura, spese e rischio del conduttore, che ne dovrà sostenere anche tutti gli eventuali oneri di adeguamento anche ove comportino spese di manutenzione straordinaria e/o a carattere straordinario necessarie.”

“Il conduttore è fin d'ora facultato ad apportare le modifiche necessarie per consentire la sistemazione dei locali, per renderli idonei all'attività commerciale ed all'uso che si dovrà svolgere. Detto consenso non riguarda ovviamente la struttura delle parti portanti, delle travi e dei pilastri, e non dà diritto alla conduttrice di pretendere compenso per le opere di miglioria di qualunque natura esse siano. Migliorie, riparazioni, addizioni e modificazioni che, anche in seguito, dovessero essere eseguite dal conduttore restano a favore del locatore e nulla – per nessuna causale o motivazione – la conduttrice potrà pretendere alla cessazione della locazione.”

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 23/06/2005 a Messina ai nn. 23365/7833, a favore di [REDACTED], derivante da conc.ne a garanzia di mutuo fondiario emesso con atto ai rogiti di Della Cava Rocco in Messina in data 20/06/2005 rep. n. 26837/9772..

Importo ipoteca: euro 110.0000,00.

Importo capitale: euro 550.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, iscritta il 19/10/2011 a Messina ai nn. 31047/4565, [REDACTED], derivante da conc.ne a garanzia di mutuo emesso con atto ai rogiti di Tierno Fabio in San Pier Niceto (ME) in data 18/10/2011 rep. n. 4756/3082.

Importo ipoteca: [redacted]
Importo capitale: [redacted]
Durata ipoteca: [redacted]

Importo ipoteca: [redacted]
Importo capitale: [redacted]

ipoteca legale, iscritta il 23/03/2018 a Messina ai nn. 6757/903, a favore di [redacted]

Importo ipoteca: [redacted]
Importo capitale: [redacted]

ipoteca legale, iscritta il 19/10/2018 a Messina ai nn. 24897/3310, a favore di [redacted]

Importo ipoteca: euro [redacted]
Importo capitale: euro [redacted]

ipoteca legale, iscritta il 16/01/2020 a Messina ai nn. 914/126, a favore di [redacted]

Importo ipoteca: [redacted]
Importo capitale: [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 16/10/2020 ai nn. 25296/17296, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Messina in data 14/09/2020 (rep. n. 1892/2020).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/2002), con atto stipulato il 31/12/2002 a firma di notar Della Cava Rocco ai nn. rep. 25442 di repertorio, trascritto il 13/01/2003 a Messina ai nn. 856/793

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/1991

fino al 31/12/2002), con atto stipulato il 01/08/1991 a firma di notar Francesco Paderni in Messina, trascritto il 03/08/1991 a Messina ai nn. 21671/18134.

Il titolo è riferito solamente a ex particelle 495,496, 498, 499 e 507 del Fg. 1.

██████████ per la quota di 1/1 (dal 28/04/1992 fino al 31/12/2002), con atto stipulato il 28/04/1992 a firma di notar Paderni Francesco, trascritto il 13/05/1992 a Messina ai nn. 14589/12305.

Il titolo è riferito solamente a ex particella 508 fg.1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

(si vedano Allegato C1 - Documentazione urbanistica Parte prima ed Allegato C2 - Documentazione urbanistica Parte seconda).

Concessione edilizia N. 10353 - presentata il 21/08/1989, rilasciata il 02/03/1990 - intestata a ██████████ per lavori di costruzione di n. 3 fabbricati di cui uno commerciale a tre elevazioni e a due elevazioni f.t. e cantinato su una superficie fondiaria di mq. 561.170,00 (rilevato dal progettista) per un volume edilizio di mc. 16.530,16, previa demolizione di un fabbricato di mc. 1.679,80 sito in Vill. Spartà 59, S.S. 113 bis, distinto in Catasto alle particelle 495, 496, 498, e 499 (parziali) e 507 (parziale) del Foglio di mappa n. 1, nel P.R.G. in zona B3d "residenziale di completamento.

Concessione edilizia integrativa di variante I e voltura N. 11253/10353/bis - presentata il 08/08/1991, rilasciata il 27/12/1991 - per lavori di costruzione di n.3 fabbricati di cui uno commerciale a tre e a due elevazioni f.t. e cantinato, sulla superficie fondiaria di mq. 5.811,70 (rilevata dal progettista), per un volume edilizio di mc. 16.530,16 previa demolizione di un fabbricato esistente di mc. 1.679,80 in Messina S.S. 113 bis Vill. Spartà, distinta in Catasto al Foglio 1 partt. 495, 496, 498, 499 e 507 (parziali), nel P.R.G. vigente in zona "B3b" ed in zona "B4e" "C4e" "G" ed SP giusta Variante Generale al P.R.G. adottata con delibera n.2/c del 6.3.1990. Visto il rapporto n. 16958 trasmesso dalla Divisione Tecnica Urbanistica in data 13.08.91, dal quale si evince una diminuzione di volume di mc. 1.255,00 pertanto il volume realizzato passa da mc. 16.530,16 a mc. 15.275,16. Con istanza del 09/11/91 la ditta ██████████

██████████ ha chiesto la voltura a proprio nome della Concessione Edilizia n. 10353 del 02/03/90 e successive, dichiarandosi attuale proprietaria dell'area su cui è progettata la prevista costruzione; visto l'Atto in Notar Francesco Paderni n. 163072 rep. Registrato a Messina il 07/08/91 al n. 3818.

Concessione edilizia di variante II e completamento N. 11980 - presentata il 06/08/1992, rilasciata il 23/03/1993 - intestata a ██████████

██████████, per lavori di completamento, essendo scaduto il termine di validità della C.E. originaria n. 10353 del 02.03.90, sin dal 05.03.93, inerenti la costruzione di n.3 fabbricati di cui uno commerciale a tre e a due elevazioni f.t. e cantinato, sulla superficie fondiaria di mq. 5.811,70 (rilevata dal progettista), per un volume edilizio di mc. 15.275,16 (diminuito nella I° variante di mc. 1.255,00) previa demolizione di un fabbricato esistente di mc. 1.679,80 in Messina S.S. 113/bis Vill. Spartà. Terreno distinto al Catasto al F.1 partt. 495;496;498;499 e 507 (parziali), nel P.R.G. vigente in zona "B3b" ed in zona "B4e" "C4e" "G" ed SP giusta Variante Generale al P.R.G. adottata con delibera n.2/c del 6.3.1990.

"Per l'attuazione dell'opera la ditta... in particolare è tenuta a curare: 1) il conseguimento dell'autorizzazione da rilasciarsi dal genio Civile ai sensi dell'art. 18 della Legge 2.2.74 n.64 contenente prescrizioni per le zone sismiche".

Richiesta Autorizzazione prot. n. 11948 del 26/05/93 - Parere favorevole del 27/10/1993 - per la costruzione di due locali ad una elevazione f.t. da adibire a cabine ENEL per alimentazione dell'edificio commerciale e degli edifici per civile abitazione del complesso edilizio sito in vill. Spartà S.S. 113 bis Messina. Visto l'Art. 5 Legge Regionale n.37/85 (Riferito all'u.i. identificata al catsto alla p.lla 1157 sub 1).

Concessione edilizia integrativa di variante III N. 13357 - presentata il 13/10/1994, rilasciata il 01/04/1996 - intestata a [REDACTED], per il completamento dei lavori di costruzione di n.3 fabbricati di cui uno commerciale a tre e a due elevazioni f.t. e cantinato, sulla superficie fondiaria di mq. 5.811,70 (rilevata dal progettista), per un volume edilizio di mc. 15.275,16 (diminuito nella I° variante di mc. 1.255,00) previa demolizione di un fabbricato esistente di mc. 1.679,80 in Messina S.S. 113/bis Vill. Spartà. Terreno distinto al Catasto al F.1 partt. 495;496;498;499 e 507 (parziali), nel P.R.G. vigente in zona "B3b".

Concessione edilizia di completamento N. 163 - presentata il 18/05/1999, rilasciata il 14/06/2002 - intestata a [REDACTED], per lavori di completamento delle opere relative all'edificio commerciale, già facente parte del progetto relativo alla costruzione di n.3 fabbricati di cui uno commerciale a tre ed a due elevazioni f.t. e cantinato, sulla superficie fondiaria di mq. 5.811,70, per un volume edilizio di mc. 16.530,16, previa demolizione di un fabbricato esistente di mc. 1.679,80 sito in Messina S.S. 113/bis Vill. Spartà, distinto al Catasto al fg.1 partt. 495 - 496 - 498 - 499 (parziali) e 507 (parziali), ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B3b" e nella Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione di C.C. n.29/C del 6.4.1998, le partt. 495, 496 e 498 in zona "B4d", la part. 499 parte in zona SP parte in A1 e parte in B4d e la part. 507 parte in zona "SP e parte in B4d".

Comunicazione di D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) N. prot. 2/5121 - presentata il 05/10/2006 - intestata a [REDACTED], per lavori di variazione della distribuzione interna del piano primo, realizzazione di una stanza antincendio, installazione all'esterno di una scala in ferro e di un montacarichi al servizio di un fabbricato adibito a locale commerciale sito in S.S. 113/bis Vill. Spartà, Messina. Risultano depositati presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina (in data 23/09/2016) **la relazione a struttura ultimata ed il certificato di collaudo** inerente i lavori di costruzione di una **scala esterna in ferro**.

SCIA Unica N. prot. 399363 - presentata il 17/12/2019 con prot. N. 399363, verifica con esito positivo del 20/10/2020 - intestata a [REDACTED], per lavori di Recupero regolarità tecnico amministrativa del piano terra di un fabbricato a due elev. f.t. sito in via S.S. 113 Bis, Spartà Messina, ad uso commerciale e successiva diversa distribuzione interna. Dati catastali: F. 1 - Part. 1156 - Sub.: 6,7,8,9,10. Si vedano in "Allegato C2": relazione tecnica ed elaborati grafici allegati al modello Scia e documento di Verifica istruttoria SCIA con esito positivo, firmato il 20/10/2020.

Per quanto riguarda le opere in c.a. di cui alle sopracitate C.E., l'Ufficio del Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato prot. n. 43915 del 23/08/95 ai sensi dell'art. 28 L.64/74.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona B4d del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Messina. Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

- *Indice di fabbricabilità fondiaria: sottozona B4d If = mc/mq 3,00.*

- *Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: sottozona B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra.*

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme. Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale. Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per quanto concerne il piano terra dell'edificio commerciale, sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nel progetto allegato alla SCIA Unica del 17/12/2019, relativi al Recupero regolarità tecnico amministrativa del piano terra di un fabbricato a due elev. f.t. sito in via S.S. 113 Bis, Spartà Messina, ad uso commerciale e successiva diversa distribuzione interna. Premesso che i lavori, di cui alla sopracitata SCIA, riguardanti la realizzazione al piano terra di due distinti locali commerciali ("A" e "B") dotati di ingressi indipendenti, alla data della presente perizia risultano non ancora ultimati, le difformità riscontrate sono le seguenti:

- i locali igienici a servizio del locale commerciale "B", previsti in progetto, non sono stati realizzati.
- il locale commerciale "B" risulta attualmente collegato tramite aperture ricavate nei muri divisorii sia al retro bottega del locale commerciale "A" che al corpo scala dell'edificio, e pertanto a differenza di quanto previsto in progetto il piano terra non è suddiviso in due locali con accessi indipendenti. Ed inoltre, lungo il lato interno delle pareti perimetrali est ed ovest dell'intero piano terra sono state realizzate (per l'intera altezza) delle contropareti in cartongesso, e pertanto le aperture previste in progetto non sono attualmente fruibili.
- lievi modifiche alle dimensioni delle aperture nei prospetti esterni.

Per quanto concerne il primo piano ed il piano cantinato dell'edificio commerciale, sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nel progetto allegato alla DIA del 05/10/2006, riguardante i lavori per la "variazione della distribuzione interna del piano primo, realizzazione di una stanza antincendio, installazione all'esterno di una scala in ferro e di un montacarichi al servizio di un fabbricato adibito a locale commerciale sito in S.S.113 bis, Villaggio Spartà, Messina".

Premesso che i lavori non sono stati ultimati e solo parzialmente realizzati, e che pertanto non è stato depositato il fine lavori ed il contestuale aggiornamento catastale, si rilevano le seguenti difformità:

- Lievi differenze riguardo la disposizione delle tramezzature del primo piano rispetto a quanto riportato in progetto.
- Il montacarichi e la stanza antincendio previsti in progetto non sono stati realizzati mentre è stata realizzata la scala esterna in ferro. A tal riguardo, risultano depositati presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina (in data 23/09/2016) **la relazione a struttura ultimata** ed il **certificato di collaudo** inerente i lavori di costruzione di una scala esterna in ferro.
- Per quanto concerne il piano cantinato, premesso che i lavori non sono stati ultimati e che l'intero piano cantinato risulta tuttavia allo stato rustico (privo di pavimentazione ed intonacatura) si rileva che, in corrispondenza dell'area destinata in progetto ad alloggiare le vasche dell'impianto antincendio (poi non realizzato) è stata realizzata una fossa di circa mq. 20. Tale area risulta attualmente interdetta alla fruizione.

Per quanto concerne la corte annessa all'edificio commerciale, nel corso delle operazioni peritali si è rilevata la presenza di una tettoia con struttura metallica fissa, di circa 439 mq. di superficie coperta, realizzata lungo il confine sud della corte. Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Dipartimento di Urbanistica del Comune di Messina e del Genio Civile non sono risultate presenti pratiche edilizie riguardanti tale opera. La tettoia è stata pertanto realizzata in totale assenza di provvedimenti autorizzativi e non conformi a quanto previsto dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti, ed è pertanto da considerarsi opera abusiva, non sanabile e destinata alla demolizione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione pratica SCIA in variante ed a completamento dei lavori riguardanti l'intero edificio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese complessive per le opere di demolizione, rimozione e trasporto a discarica della tettoia abusiva: €12.000,00
- Spese tecniche forfettarie per presentazione pratiche SCIA e SCA: €13.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Edificio commerciale:

premesso che la **particella 1156**, nel 1994 fu oggetto di un frazionamento catastale con la costituzione degli attuali subalterni: nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, e che tale frazionamento catastale fu registrato al Catasto di Messina in totale autonomia dall'ambito urbanistico e dal contesto reale dei luoghi, senza cioè che fosse mai stata presentata al Comune alcuna pratica edilizia avente ad oggetto la suddivisione del fabbricato in più unità immobiliari, né tantomeno furono mai realizzati lavori inerenti tale suddivisione (si veda § 7.1 - Pratiche edilizie), la situazione reale dei luoghi, per quel che concerne la distribuzione interna del fabbricato, non corrisponde a quanto riportato nelle visure e planimetrie catastali dei subalterni, per cui sarà necessario provvedere all'aggiornamento catastale che dovrà avvenire (come da prassi) a conclusione dell'iter previsto per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'intero edificio.

Per quanto concerne la situazione catastale della **particella 1156** si ritiene necessario un ulteriore chiarimento: in data 11/05/2012 l'Agenzia del Territorio, a causa del mancato aggiornamento degli identificativi catastali da parte della ditta proprietaria, effettuò una variazione d'ufficio (denominata "bonifica identificativo catastale") aggiungendo un nuovo subalterno nell'elenco dei subalterni della part. 1156, il n. 14, avente categoria fittizia F1. Tale subalterno fittizio, non oggetto della presente procedura (tuttavia intestato a precedenti proprietari) deriva dalla soppressione d'ufficio della part. 495 che, causa mera dimenticanza, non venne soppressa al catasto fabbricati. Tale anomalia è regolarizzabile all'Agenzia del Territorio mediante richiesta di soppressione del subalterno n.14.

Deposito esterno annesso.

Per quanto concerne il deposito esterno annesso all'edificio commerciale, identificato alla **particella 1157 sub 1**, le difformità riscontrate riguardano la destinazione dell'unità immobiliare, la cui planimetria catastale riporta l'errata destinazione di "cabina enel", e che pertanto dovrà essere aggiornata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia delle Entrate di procedura DOCFA per variazioni delle visure, planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico.

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

Costi di regolarizzazione: - Spese tecniche per presentazione procedura DOCFA: €1.500,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda § 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA S.S. 113 DIR - VILLAGGIO SPARTÀ

EDIFICIO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Edificio commerciale a MESSINA S.S. 113 dir - Villaggio Sparta, della superficie commerciale di 2.109,10 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Il compendio pignorato è costituito da un edificio commerciale a due elevazioni f.t. (oltre piano cantinato carrabile e corte annessa) e da un deposito esterno annesso. Confina: a Nord con S.S. 113/dir; a Est con immobili altra ditta (part.lle 771-1071-1260); a Sud e Ovest con immobile altra ditta (p.lla 1159). L'edificio commerciale è identificato al Catasto del Comune di Messina al **foglio 1 particella n. 1156** subaltemi nn. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13; il deposito esterno alla **particella 1157 sub 1**.

Prima di procedere alla descrizione dei beni, si ritiene necessario fornire gli opportuni chiarimenti in merito all'identificazione catastale dell'edificio commerciale.

Nel 1994 la particella **1156** fu oggetto di un frazionamento catastale con la costituzione degli attuali subaltemi: nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Tale frazionamento catastale fu registrato al Catasto di Messina in totale autonomia dall'ambito urbanistico e dal contesto reale dei luoghi, senza cioè che fosse mai stata presentata al Comune alcuna pratica edilizia avente ad oggetto la suddivisione del fabbricato in più unità immobiliari, né tantomeno furono mai realizzati lavori inerenti tale suddivisione (si veda § 7.1 - Pratiche edilizie).

Ciò per significare, come meglio specificato al § 8.2 (Conformità catastale), che la situazione reale dei luoghi, **per quel che concerne la distribuzione interna del fabbricato**, non corrisponde a quanto riportato nelle visure e planimetrie catastali dei subaltemi, per le quali occorrerà provvedere all'aggiornamento catastale che, come da prassi, dovrà avvenire a conclusione dell'iter previsto per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'edificio. A tal riguardo, si evidenzia peraltro che è attualmente in itinere una pratica edilizia SCIA avente ad oggetto la diversa distribuzione del piano terreno (si veda § 7.1 - Pratiche edilizie).

Ciò premesso, l'esperto precisa che le **planimetrie dello stato di fatto dei piani cantinato, primo e secondo**, eseguite sulla base dei rilievi metrici effettuati nel corso delle operazioni peritali, sono consultabili nell' **Allegato D - Elaborati grafici**.

Per quanto concerne la situazione catastale attuale si ha:

Identificazione catastale:

foglio 1 particella 1156 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 181 mq, rendita 336,52 Euro, indirizzo catastale: **STRADA STATALE** piano: S1., intestato [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 127 mq, rendita 236,12 Euro, indirizzo catastale: **STRADA STATALE** piano: S1., intestato [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 127 mq, rendita 236,12 Euro, indirizzo catastale: **STRADA STATALE** piano: S1., intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 127 mq, rendita 236,12 Euro, indirizzo catastale: **STRADA STATALE** piano: S1., intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 203 mq, rendita 377,43 Euro, indirizzo catastale: **STRADA STATALE** piano: S1., intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 105 mq, rendita 2.809,01 Euro, indirizzo catastale: **STRADA STATALE** piano: T., intestato a [REDACTED]

foglio 1 particella 1156 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 105 mq,

- rendita 2.809,01 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: T,, intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1156 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 105 mq, rendita 2.809,01 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: T,, intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1156 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 105 mq, rendita 2.809,01 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: T,, intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1156 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 61 mq, rendita 1.631,90 Euro, piano: STRADA STATALE piano: T,, intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1156 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 330 mq, rendita 8.829,32 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: 1,, intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1156 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 300 mq, rendita 7.651,21 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: 1,, intestato a [REDACTED]
- foglio 1 particella 1156 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 24 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE piano: 1,, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

bravo 

negozi al dettaglio

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt.

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede all'edificio commerciale tramite corte esclusiva il cui cancello d'ingresso, ad uso carrabile e pedonale, è ubicato sulla S.S. 113 dir, fraz. Spartà (si veda allegato A - Documentazione fotografica). La corte di circa 1628 mq. (di cui 1068 mq. urbanisticamente destinati a parcheggio) è regolarmente asfaltata e percorribile adibita al parcheggio ed al carico e scarico merci. In adiacenza all'ingresso è posizionata la rampa d'accesso al piano cantinato. Nella parte retrostante della corte, in corrispondenza del confine sud-est, è ubicato un piccolo corpo di fabbrica (progettato in origine per ospitare la cabina ENEL) attualmente adibito a deposito di circa 20,00 mq.

Nel corso delle operazioni peritali l'esperto ha rilevato la presenza di una tettoia abusiva in ferro, di circa 440 mq., realizzata in aderenza al muro perimetrale del confine sud della corte (si vedano foto nn. 3, 26, 27 in allegato A). Poichè tale tettoia è destinata alle demolizioni in quanto opera abusiva non sanabile realizzata in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori (si veda § 8.1), nel calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione si è tenuto conto dell'area di sedime del manufatto summenzionato.

L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra, attualmente adibiti all'attività di ricevimento, vendita ed esposizione merci, oltre al piano cantinato adibito a deposito. Nella parte retrostante si

distingue il volume, privo di finestre, del corpo scala, direttamente accessibile dalla corte.

L'ingresso principale dell'attività commerciale è posizionato al piano terreno sul prospetto nord, ed è costituito da un portoncino in vetro integrato nella vetrata espositiva. Un secondo ingresso è fruibile tramite il corpo scala presente sul retro dell'edificio. Sul prospetto ovest si rileva la presenza di una scala in ferro esterna che dalla corte conduce al piano primo.

Il piano terreno si compone dei seguenti ambienti (si veda planimetria piano terreno in allegato "D" - Elaborati grafici): un'ampia sala d'ingresso, di circa mq. 180, indicata in planimetria "Sala S1", direttamente accessibile dall'ingresso principale, attualmente adibita ad esposizione ricevimento e vendita, dotata di servizi igienici disimpegnati, e ben illuminata grazie alla presenza di ampie vetrate inserite nel prospetto nord; una sala di circa mq. 118 di superficie utile, denominata "Sala S2", accessibile tramite una porta dalla "Sala S1", attualmente adibita ad esposizione; una sala di circa mq. 210, denominata "Sala S3", accessibile dalla sala "S2" e dal corpo scala, attualmente adibita ad esposizione. E' presente una porta d'accesso alla corte.

Nel corso delle operazioni peritali l'esperto ha rilevato che all'interno delle sale espositive in corrispondenza delle pareti perimetrali est ed ovest sono state realizzate, a tutt'altezza, delle contropareti in cartongesso, e che pertanto le aperture dotate di saracinesche (attualmente abbassate) visibili nei prospetti esterni non sono ovviamente fruibili.

Si giunge al piano primo tramite il corpo scala, fruibile sia dal piano terra che dalla corte esterna. Giunti al piano primo si accede direttamente in una grande sala, di circa 353 mq. attualmente adibita ad esposizione. Dalla sala tramite breve corridoio si accede al locale servizi; proseguendo lungo un articolato percorso si accede ad una serie di salette, di differenti forme e dimensioni, in origine progettate per ospitare uffici e sale riunioni, attualmente adibite ad esposizione. Alla fine del percorso, tramite una porta d'uscita presente sul prospetto est, è possibile accedere alla scala esterna in ferro che conduce alla corte.

L'esperto precisa inoltre che nelle sale adibite all'esposizione del piano terra e del primo piano, come meglio illustrato nella documentazione fotografica e rappresentato nelle planimetrie allegate, sono attualmente installati dei pannelli divisorii amovibili di differenti dimensioni.

Si accede al piano cantinato sia dalla rampa esterna carrabile che tramite il corpo scala. L'intero piano, attualmente adibito a deposito merce, si trova allo stato rustico totalmente privo di pavimentazione, intonacatura ed impianti. Nella zona sud del piano cantinato, in adiacenza al corpo scala, si rileva la presenza di una fossa, che interessa una porzione di superficie di circa mq. 23, attualmente coperta da tavolame (si veda foto n. 25, in allegato A). Tale fossa fu realizzata allo scopo di alloggiare le vasche dell'impianto antincendio, che previste in progetto non vennero realizzate.

Pe quanto concerne lo stato di conservazione dei prospetti esterni si riscontrano fenomeni di degrado dello strato di finitura (accumulo di pulviscolo atmosferico, dilavamento, condensa) dovuti in massima parte alla mancanza di manutenzione nel corso degli anni.

Gli ambienti interni, per quanto concerne il piano terra ed il primo piano, si trovano in buone condizioni di conservazione, ad eccezione della sala espositiva del piano primo in cui sono state riscontrate tracce di pregresse infiltrazioni localizzate nel tratto aggettante della parete ovest. I materiali utilizzati per rivestimenti e rifiniture sono di tipo standard.

Nella parte retrostante dell'edificio sono allocati i macchinari di un vecchio impianto di climatizzazione, ormai in disuso.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in calcestruzzo armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in calcestruzzo armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> realizzate in calcestruzzo armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> costruite in acciaio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> piana costruita in calcestruzzo armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco per esterni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interne con rivestimento in marmo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante scorrevoli realizzati in metallo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco per interni	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie coperta piano cantinato	961,00	x	50 %	=	480,50
Superficie coperta piano terra	591,00	x	100 %	=	591,00
Superficie coperta piano primo	712,00	x	100 %	=	712,00
Superficie area scoperta	1.628,00	x	20 %	=	325,60
Totale:	3.892,00				2.109,10

ACCESSORI:

deposito commerciale, sviluppa una superficie commerciale di **5,00** Mq.

Identificazione catastale:

foglio 1 particella 1157 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: STRADA STAT.113 BIS KM21,550 VILL.SPARTA' piano: T., intestato a [REDACTED]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) (25/08/2021)

Valore minimo: 810,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: L'OMI fornisce i valori unitari al metro quadro riferiti a "negozi" in stato conservativo normale ricadenti nella Fascia/zona: Suburbana/LITORALE TIRRENICO-RODIA, S. SABA, ACQUALADRONI, ORTOLIUZZO. Codice zona: E3 Microzona: 3 Semestre 2-2020.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia è stata condotta adottando il procedimento di stima monoparametrico in base al prezzo medio. Si precisa a tal proposito che non si sono reperiti atti recenti di compravendita di immobili simili ed ubicati nella zona in cui ricade il compendio pignorato, nè si sono reperiti i prezzi di mercato di immobili analoghi siti nella stessa zona o in aree limitrofe attualmente offerti in vendita (asking price) mediante ricerche condotte attraverso i siti web specializzati nel settore e tramite interviste ad agenti immobiliari.

Il prezzo è stato desunto sulla base di indagini di mercato condotte in loco ed attraverso interlocuzioni con agenti immobiliari, tenendo nella giusta considerazione sia l'ubicazione periferica in un villaggio della zona Nord del messinese scarsamente abitato e la distanza da centri con maggiore densità abitativa, sia la grande metratura, le buone caratteristiche costruttive e l'ampia area destinata a parcheggio; si è inoltre tenuto conto dei costi necessari per l'esecuzione dei lavori di completamento del piano cantinato ed adeguamento degli impianti tecnologici alle normative vigenti.

Il prezzo medio si è assunto pari a € 750,00 per metro quadro di superficie commerciale, minore del valore minimo unitario al metro quadro di superficie lorda riportato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), semestre 2-2020, per la zona in cui ricade il cespite oggetto di stima, che si riferisce ad immobili in stato conservativo normale.

Il valore assunto nella presente stima si ritiene congruo, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto, e tenuto conto della complessa collocabilità nel mercato immobiliare in considerazione dell'ampia metratura e dell'ubicazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.109,10	x	750,00	=	1.581.825,00
Valore superficie accessori:	5,00	x	750,00	=	3.750,00
					1.585.575,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.585.575,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.585.575,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico in base al prezzo medio

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Siti web di agenzie immobiliari. Agenzie immobiliari presenti sul territorio., osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Edificio commerciale	2.109,10	5,00	1.585.575,00	1.585.575,00
				1.585.575,00 €	1.585.575,00 €

Riduzione del **5 %** per lo stato di occupazione: € **79.278,75**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **26.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **1.479.796,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: € **221.969,44**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**
Riduzione per arrotondamento: € **0,81**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **1.257.826,00**

data 12/10/2021

il tecnico incaricato
VINCENZO FABIO FRANZA