

TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Cassa centrale di Risparmio V.E.
OGGI ISLAND REFINANCING SRL

Contro

N.Gen. Esec. 331/1989

Allegati

- 1) Verbali di sopralluogo n° 34 accessi (vedi alleg. dal n°1 al n°1 sexies);
- 2) Visure catastali storiche part. 629 sub.1,3,5,6,7,8,10,11,12,13,14 ; 2 bis) Visure storiche ex sub.2,9 oggi 15,16 e part.894
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Elaborati planimetrici;
- 5) Planimetria interne catastali part. 629 sub.1,3,5,6,7,8,10,11,13,14; 5 bis) Plan. ex sub.2, 9 oggi sub. 15,16
- 6) Documentazione fotografica prima parte (foto dal n°1 al n°55); II parte (foto dal n°56 al n°81); III parte (foto dal n°82 al n°112) ; IV parte (foto dal n°113 al n°132);
- 7) Docfa (Ricevute variaz. al catasto) fg.94 part.629 sub.5; sub.8;sub.14; 7)bis Docfa (Ricevute) fg.94 part.629 ex sub.2,9 oggi sub 15,16);
- 8) Ape (certificazioni energetiche fg. 94 part . 629 sub. 3,6,7,8,10,11,14); 8) bis Ape ex sub. 9 oggi sub.16;
- 9) Relazione Notarile;
- 10) Richiesta accesso atti urbanistica;
- 10 bis) Difformità ed abusi rilevati d'ufficio;
- 10 ter) Comunicazione inizio lavori ed altro;
- 10 quater) Concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987;
- 10 cinque) Variante approvata dalla commissione edilizia il 14/11/1989;
- 10 sexies Variante (planimetria); 10 septies Variante (planimetria generale)
- 10 octo Variante (relazione tecnica); 10)
- 11) Richiesta accesso atti – Genio Civile ; 11bis) Art.04 legge 05/11/1971 n°1086 del 1987
- 12) Dimissioni dei direttori dei lavori delle palazzine;
- 13) Istanza della Procura all'Urbanistica (1996);
- 14) Ordinanza sindacale (Segnalazione Pericolo 1999); 14 bis) Ordinanza del 14/12/1998 n°1635;
- 15) Indagini Genio e Procura ;
- 16) Autorizzazione Genio Civile;
- 17) Accertamento vigili del fuoco del 11/04/2019;
- 18) Accertamento vigili del fuoco del 11/01/1999 (ritrasmeso nel 2018);
- 19) Ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019;
- 20) Precisazioni del ctu all'Ordinanza sindacale n°283 del 2019;
- 21) Precisazioni del Notaio Custode all'Ordinanza sindacale n°283 del 2019;
- 22) Ordinanza sindacale n°28 del 06/02/2020 (Precisaz. Notifica)
- 23) Indagini di mercato (Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Entrate e quotaz. di mercato)
- 24) Computo metrico estimativo (stima) lavori necessari per adeguamento sismico (corpo a);
- 25) Nota spese e competenze;
- 26) Ricevute delle spese;

Giudice Dott.ssa Bisignano
ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: **Ing. Rodolfo Urbani**
 Iscritto all' Albo della provincia di Messina al n°2097
 Iscritto all' Albo del Tribunale di Messina al n°1410
 c.f. RBNRLF70S04F158S – P.Iva 02126920830
 con studio in Messina – via Nuova Panoramica 558/E – 98168
 telefono : 090356474
 cellulare : 3498452084
 email : rodolfourbani@virgilio.it
 pec : rodolfo.urbani@ingpec.eu



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Rodolfo Urbani in data **08/03/2019** veniva nominato, a svolgere il seguente mandato conferito :

- **valutare le condizioni statiche degli edifici , se vi siano pericoli di crolli, se gli immobili possano essere abitati senza pericolo per gli occupanti** in caso di esito positivo di tali accertamenti , il delegato valuterà se sia opportuno stipulare eventualmente contratti di locazione con gli occupanti non muniti di titolo opponibile, o procedere alla liberazione degli immobili per garantire migliore appetibilità.
- procedere all'aggiornamento della stima dei beni immobiliari tenuto conto delle condizioni in cui gli stessi si trovano, dispone altresì che si provveda agli adeguamenti catastali resisi necessari dalle variazioni intervenute.

In data **11/03/2019** prestavo giuramento di rito innanzi al funzionario di cancelleria, quindi a seguito di alcuni sopralluoghi preliminari depositavo una relazione con quadro economico di stima delle spese necessarie e propedeutiche al fine di rispondere al mandato conferito e in particolare al fine di fornire indicazioni scientifiche se i fabbricati in questione (siti in C/da San Michele, Messina, Cooperativa Victoria II Lotto, Corpo A e B) potevano , previa comunque giusti e mirati interventi di adeguamento essere utilizzati nel futuro e quindi venduti nello stato in cui si trovano al netto delle spese presunte da sostenere o invece dovevano essere demoliti e in tal caso previa contabilità per le opere di demolizione valutare l'area di sedime detratta dalle spese per la demolizione.

Tale quadro economico (formato da II Fasi) datato **07/04/2019**, già in atti telematici, veniva autorizzato dalla società Island Refinancing srl quindi successivamente la s.v Ill.mo Giudice ne autorizzava l'attuazione (provvedimento del **25/09/2019**).

Nello specifico veniva autorizzata una prima fase di spesa per un importo stimato di circa 36.158,37 euro (oltre oneri fiscali di legge) , quindi solo dopo in caso di esito positivo era prevista una seconda fase le cui indagini e verifiche di previsione ammontavano a euro 28.299,67 euro circa (oltre oneri fiscali di legge).

A tal punto si dava seguito alla campagna di indagini (avvalendosi della collaborazione di imprese, ingegneri strutturalisti, geologo, topografo, canneggiatore ed altri ausiliari ecc. (tutti preventivamente autorizzati) , per come già documentato con i vari sal in atti e con la documentazione tecnica già depositata.

In data **24/09/2020** depositavo il quinto e ultimo sal (1 Fase) con cui anticipavo che il corpo di fabbrica A aveva certamente necessità di dover essere adeguato sismicamente , dato certo, **dopo la verifica di vulnerabilità sismica prodotta** (vedi atti del fascicolo).

Inoltre si era appurato che era possibile strutturalmente riprendere con opportuni lavori la funzionalità di tale corpo senza la sua demolizione (da qui la simulazione successiva effettuata di un **calcolo di adeguamento sismico** (vedi atti telematici) anche ai fini della valutazione dei costi).

In riferimento invece al corpo B questi non aveva apparenti problematiche tuttavia per accedere a tale corpo allo stato bisognava transitare dal corpo A nonchè innanzi all'area dei parcheggi intorno al corpo A ove insisteva il potenziale pericolo.

A tal punto terminata la prima fase si passava alla seconda fase , preliminarmente lo scrivente presentava nuovo quadro economico relativo alla II fase (**04/10/2020**) prevedendo un importo di euro 24.725,87 oltre oneri fiscali di legge (inferiore rispetto a quanto previsto per la stessa II fase (euro 28.299,67 oltre oneri fiscali) in un primo momento) . In seguito in data **21/10/2020** veniva autorizzato prima dalla Island Refinancing s.r.l. e poi successivamente dal magistrato a procedere nelle attività avviate.

In data **27/02/2021** terminavo la seconda fase depositando il IV ed ultimo Sal .

In sintesi quindi ho concluso le II fasi autorizzate e nello specifico a livello contabile sulla prevista/autorizzata I fase per 36.158,37 euro (oltre oneri fiscali) questa era stata eseguita per un importo di 34.677,29 euro (oltre oneri fiscali), quindi per la seconda fase su un importo di euro 24.725,87 (oltre oneri fiscali) previsti erano state eseguite attività per 21.402,72 euro (oltre oneri fiscali di legge).

Contestualmente depositavo tutti gli elaborati tecnici degli accertamenti verifiche, calcolazioni ecc.. effettuati. In sintesi riepilogativa quindi si sono concluse le due fasi di indagini e verifiche , calcolazioni di stima dei lavori da eseguire **a tal punto si passava alla fase successiva ovvero quella di stima tradizionale del valore dei beni al netto delle spese da sostenere già determinate al fine di vendere gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.**

Dapprima ci si è posto il problema sulla modalità di vendita ovvero creare tanti lotti per quanti sono gli appartamenti (come di consueto) o fare una stima complessiva (quale somma dei singoli beni) e poi vendere il bene in maniera complessiva ? La risposta , in tale singolare procedura esecutiva , da un punto di vista tecnico è univoca. Poichè gli interventi di adeguamento sismico programmati sul corpo A sono invasivi e riguardano in maniera intensa soprattutto il piano terra e alcuni appartamenti dei piani superiori nelle previsioni riportate di cui al computo metrico estimativo redatto ne segue che non è pensabile vendere i beni in lotti singoli dovendo eseguire poi a posteriori lavori che riguardano il corpo di fabbrica "A" sia perchè si dovrebbe togliere ad ogni bene la quota relativa ai lavori da condurre che sarebbe di difficile ripartizione, sia perchè non essendoci la contemporaneità della vendita degli appartamenti non si può programmare l'intervento necessario di adeguamento sismico con conseguenziale perdita di tempo , maggiori pericoli (non intervenendo nell'immediatezza), e maggiori oneri per la procedura rimanendo obbligata per la parte relativa agli appartamenti non venduti da un lato e per eventuale imposizione di terzi nuovi acquirenti per



l'esecuzione delle opere di adeguamento dall'altro. Ma vi è di più essendo alcuni appartamenti abusivi in caso di vendita a lotti singoli tali appartamenti se pur venduti non potrebbero essere condonati anche se la legge sulle procedure lo permette per il semplice motivo tecnico che ci sarebbe sicuramente la non contemporaneità dell'acquisto dei vari appartamenti e pertanto solo dopo che tutti gli immobili sono stati venduti allora chi richiede un condono potrà contare sulla possibilità di adeguare il palazzo sismicamente (prima) e poi di conseguenza chiedere l'autorizzazione necessaria per l'ottenimento finale del proprio Condo Edilizio.

Altro problema nel caso di acquisto singolo sarebbe la ripartizione puntuale della spesa necessaria.

Nel caso invece di vendita in blocco tecnicamente questa è la migliore soluzione sia perchè un imprenditore , una società , una cooperativa , una ditta, un gruppo temporaneo di persone, può acquistare l'intero bene farsi i lavori di adeguamento necessari in piena autonomia senza dipendere da terzi (magari avvalendosi del sismabonus 110%) avviare i condoni necessari per poi dopo adeguata ristrutturazione venderli gli appartamenti a prezzo pieno di mercato o viverci.

Di seguito pertanto si riporta la stima dei beni in unico lotto a cui va decurtato i costi presunti dei lavori di adeguamento sismico da condurre.

La stima comprende i seguenti beni : fg.94 part. 629 sub.1,3,5,6,7,8,10,11,14,15 (ex sub 2) ,16 (ex sub.9), del Comune di Messina per come di seguito esplicitato inoltre la stessa tiene conto delle parti condominiali comuni (stimate in blocco) quali fg.94 part.629 sub.12 (scale),13 (adibito a vano contatori),part. 894 sub.1 (area parcheggio innanzi al corpo A e area a monte del corpo B). Gli elaborati planimetrici e l'elenco sub. sono stati documentati nell'allegato n°3 .

n.b. La presente relazione di consulenza è da inquadrarsi unitamente a tutta la documentazione tecnica già prodotta sulle indagini , verifiche, determinazioni, calcolazioni ecc.. rese e prodotte (già in atti) sulla situazione in essere che fanno parte integrante della stessa a cui per brevità si rimanda.



**Unità immobiliare a piano terzo (destinazione urbanistica civile abitazione) –
Corpo B - presso la [redacted] II Lotto – Villaggio San Michele (Messina)
contrada Savoia – fg.94 part. 629 sub. 10**

Lotto Unico – Immob. n° 1

1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (DESTINAZIONE URBANISTICA CIVILE ABITAZIONE) SITA AL PIANO TERZO IN CONTRADA SAVOIA VILLAGGIO SAN MICHELE (Messina) – [redacted] LOTTO - OGGETTO DI VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano terzo, corpo B, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°70 al n°81, allegato n°6 seconda parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina), [redacted] II Lotto.

In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo B, il cui accesso avviene dal corpo A per il tramite di un portone in ferro e vetro (comune), quindi attraversando un corridoio comune con il corpo A si accede al corpo B. Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo A vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge al piano dell'appartamento. **L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente a civile abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 10 del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 120 mq, totale aree escluse scoperte 116 mq., rendita 258,49 euro** (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 3, intestata alla [redacted]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare appartenente al Corpo B, pur non interessata direttamente dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A, poiché per accedervi bisogna transitare dal corridoio del corpo A, di fatto comunque, per tale motivo, esiste in essa, un potenziale pericolo di danno indiretto. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). La facciata del fabbricato (corpo B), mediocre, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturata (vedi foto n°9 e 10), le facciate vanno rifatte in toto. L'unità immobiliare in questione è composta da un ingresso (vedi foto n°70, 71 e 75), una cucina (vedi foto n°72,73,74), un ripostiglio, un salone (vedi foto n°76), una prima camera (vedi foto n°81), due bagni (vedi foto n°79 e 80), un corridoio, una seconda camera (vedi foto n°78) e una ulteriore cameretta, oltre un balcone. L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, la pavimentazione interna tipo ceramica (nel salone in alcuni tratti è saltata vedi foto n°77), il rivestimento nei w.c. è in ceramica vedi foto n°79 e 80. A seguito ultimo sopralluogo per come documentato si è rinvenuto un lavandino e un bidet rotti da vandali (vedi foto n°79 e 80). L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio (fine anni 80) e porte interne tipo legno, per come documentato a mezzo foto prodotte. In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili). L'appartamento al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso dei sig. [redacted] [redacted] successivamente per quanto di conoscenza il sig. [redacted] ha dato le chiavi al custode giudiziario. Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord-ovest con spazio isolamento (part. 894), a nord (altro fabbricato part. 861), a nord est con altro appartamento (corpo A), a sud con spazio isolamento (part. 894)

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il primo bene di cui al lotto unico ed ovvero l'appartamento sito al piano terzo – corpo B- presso la [REDACTED] Il Lotto – , contrada Savoia si trova a San Michele la cui zona ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona:	villaggio – a traffico variabile (funzione della stagione, periodo estivo maggior traffico per via dell'escursione verso i colli), strada d'accesso comunale (stretta).
Servizi della zona (km):	nel raggio di un km circa si trovano i servizi necessari : supermercato Conad; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (700 m circa svincolo Giostra); autobus nelle vicinanze (due soste una a circa 300 m altra a circa 700 m);

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta nella disponibilità del custode giudiziario Notaio Ciappina.
Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****Dagli atti di causa risulta :**

- 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:*
Ordinanza n°283 del 20/12/2019 del Sindaco di Messina con cui gli immobili sono dichiarati inagibili (vedi allegato n°19);
Ordinanza n°28 del 06/02/2020 del Sindaco di Messina (fac simile della n°283 con variazione cointestatori);
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Gli immobili possono essere agibili solo dopo aver messo in sicurezza il corpo A ovvero aver condotto i lavori di adeguamento sismico previo opportuna progettazione ed autorizzazione degli enti preposti.*

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

Dagli atti della procedura (ed in particolare dalla certificazione notarile del notaio Elio Bergamo del 08/02/2021) risulta:

4.2.1. Iscrizioni : una;

1) **Ipoteca Volontaria** n° [REDACTED] a garanzia di mutuo del 28-03-1988 a Rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Messina , Rep. 186 – Rinnovata il 26/03/2008 ai nn.1562 rp. e 11909 per la complessiva somma di Lire 1.275.000.000 di cui lire 425.000.000 capitale a favore Gestione Credito Fondiario della cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane – c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/b), contro [REDACTED] – Messina. Grava su lotto edificabile censito al fg.96 part.ile 804-894-629 -630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione come descritto al punto A ella presente relazione per la piena proprietà. (N.B. Nel quadro "D" della rinnovazione è stato evidenziato il mero errore commesso nella identificazione del foglio riportato come 96 invece di 94 nella nota originaria).



4.2.2.Pignoramenti:uno ;

Trascrizione n. [REDACTED] – Verbale di Pignoramento Immobiliare – notificato l'11.09.1989 Tribunale di Messina rep. 20312 - Rinnovato il 04.09.2009 ai nn.20440 rp e 29775 rg. anche contro terzi ed attuali proprietari di immobili non pertinenti alla relazione. [REDACTED]

[REDACTED] favore Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliano-Palermo c.f. 00174820829 (domicilio non eletto) contro [REDACTED] [REDACTED] Grava terreno al fg. 94 part.lle 804-894-629-630 e 270

Altri beni omissis

n. 02461/30778 – Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 02465/30782 Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 01567/17178 Annotamento del 05.05.2004 Restrizione beni (non pertinenti);

4.2.3.Altre trascrizioni: una ;

Trascrizione [REDACTED] Ipoteca Volontaria – in rettifica a quella accesa il 26.03.2008 ai nn.1562 rp. e 11909 rg.nel quale per mero errore il terreno alle part.lle 804,894,629,630 e 270 sub.2 veniva indicato con il fg. 96 invece che 94 a favore Gestione Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/B) contro [REDACTED]

Grava su lotto edificabile censito al fg. 94 part.lle 804 – 894 -629-630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione , come descritto al punto A della presente relazione , per la piena proprietà.

4.2.4.Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico Edilizia

L'appartamento in questione appartiene al corpo B della [REDACTED] di c/da Savoia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

In seguito con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990** i direttori dei lavori ing. [REDACTED]

[REDACTED] in riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 [REDACTED]) in particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *"la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità"*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *" e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne.
 Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale.
 Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata sia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale."*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9 oggi sub.16) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso Victoria di via Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica e l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'appartamento in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante di alcune divisioni interne diverse (zona ingresso e rip).

Per poter eliminare l'inagibilità anche del corpo B bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, (si rammenta che per accedere al corpo B bisogna transitare dal corpo A), ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabb. A.

4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento è censito al foglio di mappa n° 94 part. 629 sub.10 del Comune di Messina , sia in visura (vedi allegato n° 2) che nella planimetria (vedi allegato n°5) la situazione dell'immobile è correttamente identificata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: non vi è un condominio costituito.

Spese straordinarie di gestione immobile: necessita effettuare l'adeguamento sismico del corpo A contiguo al B oltre alle facciate (a seguire).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non vi è un condominio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare :

Ai suddetti immobili erano così pervenuti :

Quanto al terreno al fg. 94 part. lle 804 e 894 :

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, Rep 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn. 12081 rp. e 14352 rg. da poteri di :

[REDACTED] nata a Messina il [REDACTED]
[REDACTED] nato a Messina il [REDACTED]

Ai sig.ri [REDACTED] a quota pari a 1/6 della piena proprietà proviene per atto di donazione del 13.10.1982 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, Trascritto il 09.11.1982 ai nn.23.382 rp e 26365 rg da potere di [REDACTED] nata a Messina il 26.02.1917

La restante quota pari a 2/3 della piena proprietà unitamente alla quota pari ad 1/3 della piena proprietà di [REDACTED] (come sopra donato) proviene per atto di successione, den 3 vol. 1491 , trascritta il 14.07.1981 ai nn. 13212 rp e 14777 rg. in morte avvenuta il 07.05.1980 di :

[REDACTED] nato a Messina il 12.02.1920

Al sig. [REDACTED] è pervenuto per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn.2174 rp e 2484 rg. da potere di :

[REDACTED] nata a Messina il [REDACTED]
[REDACTED] nata a Messina il [REDACTED]

Quanto al terreno fg. 94 part. lle 629 e 630

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, rep. 27092 , trascritto il 03.06.1987 ai nn.12082 rp. e 14353 rg. da potere di :

[REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] nata a Messina il 26.06.1951
[REDACTED] nata a Messina il 04.02.1959
[REDACTED] nato a Messina il 31.10.1952

- Ai sigg.ri [REDACTED] proviene per atto di successione , Den 42, vol.1480, trascritto il 25.05.1981 ai nn. 9407 rp. e 10634 rg. in morte avvenuta il 29.01.1980 di [REDACTED] nato a Messina il 23.02.1924

- Al signor [REDACTED] proviene per atto di compravendita del 04.12.1967 a rogito del dott. Giovanni [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 30.12.1967 ai nn.21210 rp.e 23361 rg da potere di :
[REDACTED] nato a Messina il 12.02.1920

Quanto al terreno fg.94 part 270

- Proviene per atto di compravendita del 19.09.1981 del dott. [REDACTED] Notaio in Messina , trascritto il 19.10.1981 ai nn.19747 rp. e 22617 rg da potere di :
[REDACTED] nata a Messina il 28.05.1956
[REDACTED] nato a Messina l'01.01.1954
[REDACTED] a Messina 26.02.1917

- Ai sigg.ri [REDACTED] successione, Dem 3 vol 1491 , trascritta il 14.07.1981 ai nn.13212 rp. e 14777 rg. da potere di :

[REDACTED] nato a Messina il 12.02.1920;

- Al sig. [REDACTED] viene per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn.2174 rp. e n°2484 rg. da potere di :
[REDACTED] o a Messina il 26.06.1898
[REDACTED] nata a Messina il 12.02.1920



7. PRATICHE EDILIZIE:

L'appartamento in questione appartiene al corpo B della [REDACTED] villaggio San Michele, Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

In seguito con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990 i direttori dei lavori ing.** [REDACTED]

[REDACTED] riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 Dott. G. [REDACTED]) in particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *"la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità"*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *" e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne. Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale. Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata sia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale."*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati, dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto, né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9 oggi sub.16) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso Victoria di via Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica e l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'appartamento in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante di alcune divisioni interne diverse (zona ingresso e rip). Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto. Per poter eliminare l'inagibilità anche del corpo B bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, (si rammenta che per accedere al corpo B bisogna transitare dal corpo A), ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabbr. A.



Descrizione di una unità immobiliare a piano terzo (destinazione civile abitazione) – Corpo B - presso la [REDACTED] Lotto villaggio San Michele – c/da Savoia –di cui al punto A (immobile n°1)
LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano terzo, corpo B, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°70 al n°81, allegato n°6 seconda parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina [REDACTED] Lotto.

In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo B, il cui accesso avviene dal corpo A per il tramite di un portone in ferro e vetro (comune), quindi attraversando un corridoio comune con il corpo A si accede al corpo B. Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo A vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge al piano dell'appartamento.

L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente a civile abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 10 del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 120 mq, totale aree escluse scoperte 116 mq., rendita 258,49 euro (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5).

Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 3, intestata alla [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che già si è detto come l'unità immobiliare appartiene al Corpo B, questi se pur non interessato direttamente, allo stato, dal pericolo di cedimento differenziale nelle fondamenta che caratterizza il corpo A, poiché per accedervi bisogna transitare dal corridoio del corpo A, di fatto comunque, per tale motivo, esiste un potenziale pericolo indiretto. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). La facciata del fabbricato (corpo B), mediocre, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturata (vedi foto n°9 e 10), le facciate vanno rifatte in toto. L'unità immobiliare in questione è composta da un ingresso (vedi foto n°70, 71 e 75), una cucina (vedi foto n°72,73,74), un ripostiglio, un salone (vedi foto n°76), una prima camera (vedi foto n°81), due bagni (vedi foto n°79 e 80), un corridoio, una seconda camera (vedi foto n°78) e una ulteriore cameretta, oltre un balcone. L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, la pavimentazione interna tipo ceramica (nel salone in alcuni tratti è saltata vedi foto n°77), il rivestimento nei w.c. è in ceramica vedi foto n°79 e 80. A seguito ultimo sopralluogo per come documentato si è rinvenuto un lavandino e un bidet rotti da vandali (vedi foto n°79 e 80). L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio (fine anni 80) e porte interne tipo legno, per come documentato a mezzo foto prodotte. In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili). L'appartamento al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso dei sig. [REDACTED] accessivamente per quanto di conoscenza [REDACTED] dato le chiavi al custode giudiziario. Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord – ovest con spazio isolamento (part. 894), a nord (altro fabbricato part. 861), a nord est con altro appartamento (corpo A), a sud con spazio isolamento (part. 894)

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti



Destinazione urbanistica : Nel piano regolatore del Comune di Messina l'unità immobiliare ricade in zona B4d ;

Unità Immobiliare n°1 fg. 94 part. 629 sub. 10 :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento (ingresso, rip, salone, disimpegno, due bagni, una camera, una seconda camera , una cameretta)	Sup. lorda	116 mq (circa)
Balcone	Sup.	11,55 mq.(circa)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. (nel corpo B situazione strutt. visibile discreta)
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo;
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe, materiale: c.a.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale :pilastri in c.a., (condizioni visibili discrete nel corpo B)

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone ingresso:</i>	note: il portone d'ingresso alla scala A (da cui poi si ha accesso alla scala B) è in alluminio e vetro
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, condizioni: mediocri da ristrutturare.
<i>Infissi interni dell'appart.</i>	tipologia: tipo legno , condizioni discrete
<i>Pavim. Interna appart.</i>	Note: La pavimentazione dell'appart. è tipo ceramica

Impianti :

<i>Elettrico:</i>	l'impianto si presenta in condizioni mediocri;
<i>Gas:</i>	tipologia: alimentazione tramite bombole
<i>Idrico:</i>	condizioni: mediocri.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'APPARTAMENTO N°1:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie", detto metodo, consiste nel determinare il valore del bene tenendo conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato, quindi in funzione delle peculiarità del bene medesimo, dello stato, della destinazione urbanistica degli ambienti, si attribuisce un valore ritenuto congruo al mq. utile in funzione della superficie lorda a determinare il valore complessivo dell'u.i..

N.B. Di seguito si stima il valore dell'appartamento n°1 (a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A) infatti al termine della stima complessiva di tutti gli appartamenti alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutti gli appartamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (agenzia del territorio), indagini locali.

8.3. Valutazione

A. Appartamento n°1

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Sulla base delle indagini svolte, tralasciando al momento l'incidenza dei costi per eseguire l'adeguamento sismico sul corpo A, di cui si parlerà in seguito nella consulenza , il valore medio del mercato immobiliare da indagini locali per immobili nel villaggio San Michele così risulta :

Indagine di mercato (vedi allegato n°23)

- Appartamento Vill San Michele , quadrivani , primo piano euro 109.000,00 mq. 146euro **746,57/mq.**
- Appartamento Vill. San Michele..., bivani, piano rialz. Via Comunale euro 39.000,00 mq.65 ..euro **600,00/mq**
- Appartamento Vill. San Michelebivani, piano terz. 58.000,00 euro mq. 60.....euro **966,66/mq**

Valore mediato indagini di mercato

$$V_m \text{ mercato} = (746,57 + 600 + 966,66) / 3 = 771,07 \text{ euro/mq}$$

Indagini Osservatorio Immobiliare

Abitazioni civili valore varia da 900 a 1350,00 al mq. pertanto il valore medio è pari a :

$$V_{\text{medio Osservatorio Immob.}} = (900 + 1350) / 2 = 1.125 \text{ euro/mq}$$

Valore medio (indagini e osserv.)

$$\text{Valore medio} = (771,07 + 1.125) / 2 = 948,03 \text{ euro/mq}$$



A tal punto tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'appart., della destinazione urbanistica dei suoi ambienti, del suo stato interno , tutto compreso (ad esclusione dell'incidenza dell'adeguamento sismico che verrà considerato nella fase finale della stima) si può ragionevolmente attribuire un valore definitivo di mercato all'appartamento n°1 pari a **800,00 al mq.**

Pertanto essendo la superficie lorda dell'appart. pari a 116,00 mq ed ancora tenendo conto il contributo del balcone di 11,55 mq si ha il seguente valore complessivo del bene :

$$\text{Valore} = (116,00 \text{ mq.} \times 800,00 \text{ euro/mq.}) + (11,55 \text{ mq.} \times 0,25 \times 800,00) = \dots\dots\dots \mathbf{95.110,00 \text{ euro}}$$

Riepilogo

Valore dell'appart. con il metodo della stima in funzione della Superficie

(N.B. A tale valore di stima bisognerà togliere l'incidenza dell'adeguamento sismico da effettuare (corpo a) tale operazione sarà effettuata nelle conclusioni del lotto unico che comprende corpo a e b) **Euro 95.110,00**

Valore dell'appartamento (a cui bisogna decurtare l'incidez. adeg. Sismico corpo A)
=euro **95.110,00**

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	116 mq lordi circa + 11,55 mq circa di balcone	euro 95.110,00	euro 95.110,00 (quota 100/100)

RIEPILOGO STIMA APPARTAMENTO N°1

Valore appartamento n°1 (Fg. 94 part. 629 sub. 10, villaggio San Michele , c/da Savoia, Messina quota 1/1).....euro 95.110,00

8.4. Adeguamenti e correzioni alla 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....- euro 14.266,50

Spese tecniche per aggiornamento catasto.....nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....nessuna

8.5 Prezzo a base d'asta appartamento n°1 (vedi N.B.)

Valore appartamento n°1 (fg.94 part. 629 sub. 10)euro 80.843,50

(N.B. valore appartamento n°1 a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A) infatti al termine della stima complessiva di tutti gli appartamenti alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutti gli appartamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano). Quindi si dovrà anche decurtare il prezzo dalle spese tecniche (regolarizzazione urbanistica e genio civile e quant'altro per come meglio espresso nel quadro finale di stima del lotto) ottenendo così il prezzo a base d'asta dell'unico lotto (vedi pag. conclusive).



**Unità immobiliare a piano secondo (destinazione urbanistica civile abitazione) –
Corpo B - presso la [REDACTED] II Lotto – Villaggio San Michele (Messina)
contrada Savoia – fg.94 part. 629 sub. 8 -894 sub.3**

Lotto Unico – Immob. n° 2

**1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON ANNESSO GIARDINO
(DESTINAZIONE URBANISTICA CIVILE ABITAZIONE) SITA AL PIANO
SECONDO CORPO B- IN CONTRADA SAVOIA VILLAGGIO SAN MICHELE
(Messina) [REDACTED] A II LOTTO -OGGETTO DI VENDITA:**

B - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano secondo, corpo B, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°11 al n°20, allegato n°6 prima parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina), [REDACTED] II Lotto.

In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo B, il cui accesso avviene dal corpo A per il tramite di un portone in ferro e vetro (comune), quindi attraversando un corridoio comune con il corpo A si accede al corpo B. Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo A vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge al piano dell'appartamento.

L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente a civile abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 8 (ed annesso giardino part.894 sub.3) del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 6 vani, superficie catastale 139 mq, totale aree escluse scoperte 122 mq., rendita 238,60 euro (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5).

Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 2, intestata alla [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare appartenente al Corpo B, pur non interessata direttamente dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A, poiché per accedervi bisogna transitare dal corridoio del corpo A, di fatto comunque, per tale motivo, esiste in essa, un potenziale pericolo di danno indiretto.

In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). La facciata del fabbricato (corpo B), mediocre, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturata (vedi foto n°9 e 10), le facciate vanno rifatte in toto. L'unità immobiliare in questione è composta da un ingresso (vedi foto n°11), una cucina (vedi foto n°12), un ripostiglio, un corridoio (vedi foto n°13), un salone (adibito a camera da letto, vedi foto 14), una prima camera (vedi foto n°15), una seconda camera (vedi foto n°17), un bagno (vedi foto n°16), un giardino (vedi foto n°18) e un balcone (vedi foto n°19).

L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento nei w.c. è in ceramica. L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio (di discreta fattura) e porte interne tipo legno, per come documentato a mezzo foto prodotte. In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili). L'appartamento al momento dei miei accessi era ed è abitato dai coniugi sig. [REDACTED] cui accesso all'appartamento momentaneamente concesso dal Tribunale avviene da altro condominio direttamente all'interno del corpo A. Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati. Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord – ovest con il proprio cortile/giardino (part. 894 sub.3), a nord (altro fabbricato part. 861), a nord est con altra u.i. (corpo A), a sud con spazio isolamento (part. 894).

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il secondo bene di cui al lotto unico ed ovvero l'appartamento sito al piano secondo – corpo B- presso la [REDACTED] Il Lotto – , contrada Savoia si trova a San Michele la cui zona ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona: villaggio – a traffico variabile (funzione della stagione, periodo estivo maggior traffico per via dell'escursione verso i colli), strada d'accesso comunale (stretta).

Servizi della zona (km): nel raggio di un km circa si trovano i servizi necessari : supermercato Conad;
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Collegamenti pubblici (km): autostrada (700 m circa svincolo Giostra); autobus nelle vicinanze (due soste una a circa 300 m altra a circa 700 m);

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta abitato dai coniugi [REDACTED] per maggiori informazioni rivolgersi al custode Notaio Ciappina.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dagli atti di causa risulta :

- 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:*
 Ordinanza n°283 del 20/12/2019 del Sindaco di Messina con cui gli immobili sono dichiarati inagibili (vedi allegato n°19);
 Ordinanza n°28 del 06/02/2020 del Sindaco di Messina (fac simile della n°283 con variazione cointestatari);
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Gli immobili possono essere agibili solo dopo aver messo in sicurezza il corpo A ovvero dopo aver condotto i lavori di adeguamento sismico previo opportuna progettazione ed autorizzazione degli enti preposti.*

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

Dagli atti della procedura (ed in particolare dalla certificazione notarile del notaio Elio Bergamo del 08/02/2021) risulta:

4.2.1. *Iscrizioni : una;*

1) **Ipoteca Volontaria nn.00681/09057 del 30.03.1988** - a garanzia di mutuo del 28-03-1988 a Rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Messina , Rep. 186 – Rinnovata il 26/03/2008 ai nn.1562 rp. e 11909 per la complessiva somma di Lire 1.275.000.000 di cui lire 425.000.000 capitale a favore Gestione Credito Fondiario della cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane – c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/b), contro [REDACTED] – Messina. Grava su lotto edificabile censito al fg.96 part.ile 804-894-629 -630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione come descritto al punto A ella presente relazione per la piena proprietà. (N.B. Nel quadro “D” della rinnovazione è stato evidenziato il mero errore commesso nella identificazione del foglio riportato come 96 invece di 94 nella nota originaria).



4.2.2. *Pignoramenti: uno ;*

Trascrizione n°20312/24224 del 15.09.1989 – Verbale di Pignoramento Immobiliare – notificato l'11.09.1989 Tribunale di Messina rep. 20312 - Rinnovato il 04.09.2009 ai nn.20440 rp e 29775 rg. anche contro terzi ed attuali proprietari di immobili non pertinenti alla relazione [REDACTED]

[REDACTED] a favore Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliano-Palermo c.f. 00174820829 (domicilio non eletto) contro [REDACTED]
[REDACTED] a. Grava terreno al fg. 94 part.lle 804-894-629-630 e 270

Altri beni omissis

n. 02461/30778 – Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 02465/30782 Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 01567/17178 Annotamento del 05.05.2004 Restrizione beni (non pertinenti);

4.2.3. *Altre trascrizioni: una ;*

Trascrizione n°02951/25828 del 14.10.2015 – Ipoteca Volontaria – in rettifica a quella accesa il 26.03.2008 ai nn.1562 rp. e 11909 rg.nel quale per mero errore il terreno alle part.lle 804,894,629,630 e 270 sub.2 veniva indicato con il fg. 96 invece che 94 a favore Gestione Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/B) contro [REDACTED]
Grava su lotto edificabile censito al fg. 94 part.lle 804 – 894 – 629-630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione , come descritto al punto A della presente relazione , per la piena proprietà.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico Edilizia

L'appartamento in questione appartiene al corpo B della [REDACTED] di c/da Savoia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

In seguito con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990** i direttori dei lavori ing. [REDACTED] in riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 [REDACTED]) in particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *"la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità"*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *" e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne.
Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale.
Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata sia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale."*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] di via Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica e l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'appartamento in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante di alcune divisioni interne diverse (zona ingresso e rip). Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto.

Per poter eliminare l'inagibilità anche del corpo B bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, (si rammenta che per accedere al corpo B bisogna transitare dal corpo A), ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabb. A.

4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento è censito al foglio di mappa n° 94 part. 629 sub.8 – part.894 sub.3 del Comune di Messina , sia in visura (vedi allegato n° 2) che nella planimetria (vedi allegato n°5) la situazione dell'immobile oggi è correttamente identificata avendo lo scrivente provveduto alla rettifica catastale a mezzo docfa (vedi ricevuta nell'allegato n°7).



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: non vi è un condominio costituito.

Spese straordinarie di gestione immobile : necessita effettuare l'adeguamento sismico del corpo A contiguo al B oltre alle facciate (a seguire).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non vi è un condominio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare :

Ai suddetti immobili erano così pervenuti :

Quanto al terreno al fg. 94 part. lle 804 e 894 :

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED] i
[REDACTED], Notaio in Messina, Rep 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn. 12081 rp. e 14352 rg.
da poteri di :

[REDACTED] nata a Messina il 28.05.1956

[REDACTED] nato a Messina il 01.01.1954

Ai sig.ri [REDACTED] la quota pari a 1/6 della piena proprietà proviene per atto di donazione del 13.10.1982 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, Trascritto il 09.11.1982 ai nn.23.382 rp e 26365 rg da potere di

[REDACTED] nata a Messina il 26.02.1917

La restante quota pari a 2/3 della piena proprietà unitamente alla quota pari ad 1/3 della piena proprietà di [REDACTED] (me sopra donato) proviene per atto di successione, den 3 vol. 1491 , trascritta il 14.07.1981 ai nn. 13212 rp e 14777 rg. in morte avvenuta il 07.05.1980 di :

[REDACTED] nato a Messina il 12.02.1920

Al sig. [REDACTED] pervenuto per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn.2174 rp e 2484 rg. da potere di :

[REDACTED] nata a Messina il 26.06.1898

[REDACTED] nata a Messina il 12.02.1920

Quanto al terreno fg. 94 part. lle 629 e 630

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED] i
[REDACTED], Notaio in Messina, rep. 27092 , trascritto il 03.06.1987 ai nn.12082 rp. e 14353 rg.
da potere di :

[REDACTED] a Monforte San Giorgio il 27.12.1919

[REDACTED] nata a Messina il 28.06.1951

[REDACTED] nata a Messina il 04.02.1959

[REDACTED] nato a Messina i 31.10.1952

- Ai sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED] proviene per atto di successione , Den 42, vol.1480, trascritto il 25.05.1981 ai nn. 9407 rp. e 10634 rg. in morte avvenuta il 29.01.1980 di
[REDACTED] nato a Messina il 23.02.1924

- Al signor [REDACTED] proviene per atto di compravendita del 04.12.1967 a rogito del dott. [REDACTED] , Notaio in Messina, trascritto il 30.12.1967 ai nn.21210 rp.e 23361 rg da potere di :

[REDACTED] nato a Messina il 12.02.1920

Quanto al terreno fg.94 part 270

- Proviene per atto di compravendita del 19.09.1981 del dott. [REDACTED] i
[REDACTED] Notaio in Messina , trascritto il 19.10.1981 ai nn.19747 rp. e 22617 rg da potere di :

[REDACTED] nata a Messina il 28.05.1956

[REDACTED] nato a Messina l'01.01.1954

[REDACTED] nata a Messina 26.02.1917

- Ai sigg. [REDACTED] viene per atto di successione, Dem 3 vol 1491 , trascritta il 14.07.1981 ai nn.13212 rp. e 14777 rg. da potere di :

[REDACTED] nato a Messina il 12.02.1920;

- Al sig. [REDACTED] proviene per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn.2174 rp. e n°2484 rg. da potere di :

[REDACTED] nato a Messina il 26.06.1898

[REDACTED] nata a Messina il 12.02.1920



7. PRATICHE EDILIZIE:

L'appartamento in questione appartiene al corpo B della [REDACTED] (da Savoia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

In seguito con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990 i direttori dei lavori ing.** [REDACTED]

[REDACTED] in riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 Dott. G. [REDACTED]) particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *“la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità”*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *“ e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne. Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale. Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata sia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale.”*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] via Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica e l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'appartamento in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante di alcune divisioni interne diverse (zona ingresso e rip, unificazione dei due bagni in un unico w.c). Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto.

Per poter eliminare l'inagibilità anche del corpo B bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, (si rammenta che per accedere al corpo B bisogna transitare dal corpo A), ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabbr. A.



Descrizione di una unità immobiliare a piano secondo (destinazione civile abitazione) – Corpo B - presso la [REDACTED] Lotto villaggio San Michele – c/da Savoia –di cui al punto B (immobile n°2)
LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano secondo, corpo B, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°11 al n°20, allegato n°6 prima parte) sita in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina [REDACTED]). Il Lotto.

In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni (tre elev.f.t. oltre piano cantinato) senza ascensore. L'immobile appartiene al corpo B, il cui accesso avviene dal corpo A per il tramite di un portone in ferro e vetro (comune), quindi attraversando un corridoio comune con il corpo A si accede al corpo B. Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo A vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge al piano dell'appartamento.

L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente a civile abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 8 (ed annesso giardino part.894 sub.3) del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 6 vani, superficie catastale 139 mq, totale aree escluse scoperte 122 mq., rendita 238,60 euro (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5).

Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 2, intestata alla [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che già si è detto come l'unità immobiliare appartiene al Corpo B, questi se pur non interessato direttamente, allo stato, dal pericolo di cedimento differenziale nelle fondamenta che caratterizza il corpo A, poiché per accedervi bisogna transitare dal corridoio del corpo A, di fatto comunque, per tale motivo, esiste un potenziale pericolo indiretto. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). La facciata del fabbricato (corpo B), mediocre, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturata (vedi foto n°9 e 10), le facciate vanno rifatte in toto. L'unità immobiliare in questione è composta da un ingresso (vedi foto n°11), una cucina (vedi foto n°12), un ripostiglio, un corridoio (vedi foto n°13), un salone (adibito a camera da letto, vedi foto 14), una prima camera (vedi foto n°15), una seconda camera (vedi foto n°17), un bagno (vedi foto n°16), un giardino (vedi foto n°18) e un balcone (vedi foto n°19).

L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento nei w.c. è in ceramica. L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio (di discreta fattura) e porte interne tipo legno, per come documentato a mezzo foto prodotte. In merito alla stesura delle carture millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili). L'appartamento al momento dei miei accessi era ed è abitato dai coniugi sig. [REDACTED] il cui accesso all'appartamento momentaneamente concesso dal Tribunale avviene da altro condominio direttamente all'interno del corpo A. Innanzi al corpo A vi è un'area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati. Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord-ovest con il proprio cortile/giardino (part. 894 sub.3), a nord (altro fabbricato part. 861), a nord est con altra u.i. (corpo A), a sud con spazio isolamento (part. 894).

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti



Destinazione urbanistica : Nel piano regolatore del Comune di Messina l'unità immobiliare ricade in zona B4d ;

Unità Immobiliare n°1 fg. 94 part. 629 sub. 8 :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento (ingresso, rip, salone, corridoio, un bagno, una camera, una seconda camera , una cucina)	Sup. lorda	122 mq (circa)
Balcone	Sup.	11,55 mq.(circa)
Corte/Giardino	Sup.	175,00 mq (circa)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. (nel corpo B situazione strutt. visibile discreta)
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo;
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe, materiale: c.a.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale :pilastri in c.a., (condizioni visibili discrete nel corpo B)

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone ingresso:</i>	note: il portone d'ingresso alla scala A (da cui poi si ha accesso alla scala B) è in alluminio e vetro
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, condizioni: mediocri da ristrutturare.
<i>Infissi interni dell'appart.</i>	tipologia: tipo legno , condizioni buone
<i>Pavim. Interna appart.</i>	Note: La pavimentazione dell'appart. è tipo ceramica

Impianti :

<i>Elettrico:</i>	l'impianto si presenta in condizioni discrete;
<i>Gas:</i>	tipologia: alimentazione tramite bombole
<i>Idrico:</i>	condizioni: discrete.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'APPARTAMENTO U.I. N°2:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie", detto metodo, consiste nel determinare il valore del bene tenendo conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato, quindi in funzione delle peculiarità del bene medesimo, dello stato, della destinazione urbanistica degli ambienti, si attribuisce un valore ritenuto congruo al mq. utile in funzione della superficie lorda a determinare il valore complessivo dell'u.i..

N.B. Di seguito si stima il valore dell'appartamento u.i. n°2 (a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A) infatti al termine della stima complessiva di tutti gli appartamenti alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutti gli appartamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (agenzia del territorio), indagini locali.

8.3. Valutazione

B. Appartamento n°2

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Sulla base delle indagini svolte, tralasciando al momento l'incidenza dei costi per eseguire l'adeguamento sismico sul corpo A, di cui si parlerà in seguito nella consulenza , il valore medio del mercato immobiliare da indagini locali per immobili nel villaggio San Michele così risulta :

Indagine di mercato (vedi allegato n°23)

- Appartamento Vill San Michele , quadrivani , primo piano euro 109.000,00 mq. 146euro **746,57/mq.**
- Appartamento Vill. San Michele..., bivani, piano rialz. Via Comunale euro 39.000,00 mq.65 ..euro **600,00/mq**
- Appartamento Vill. San Michelebivani, piano terz. 58.000,00 euro mq. 60.....euro **966,66/mq**

Valore mediato indagini di mercato

$$V_m \text{ mercato} = (746,57 + 600 + 966,66) / 3 = 771,07 \text{ euro/mq}$$

Indagini Osservatorio Immobiliare

Abitazioni civili valore varia da 900 a 1350,00 al mq. pertanto il valore medio è pari a :

$$V_{\text{medio Osservatorio Immob.}} = (900 + 1350) / 2 = 1.125 \text{ euro/mq}$$

Valore medio (indagini e osserv.)

$$\text{Valore medio} = (771,07 + 1.125) / 2 = 948,03 \text{ euro/mq}$$



A tal punto tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'appart., della destinazione urbanistica dei suoi ambienti, del suo stato interno, tutto compreso (ad esclusione dell'incidenza dell'adeguamento sismico che verrà considerato nella fase finale della stima) si può ragionevolmente attribuire un valore definitivo di mercato all'appartamento n°2 pari a **800,00 al mq.**

Pertanto essendo la superficie lorda dell'appart. pari a 122,00 mq ed ancora tenendo conto il contributo del balcone di 11,55 mq e della corte di 175,00 si ha il seguente valore complessivo del bene :

$$\text{Valore} = (122,00 \text{ mq.} \times 800,00 \text{ euro/mq.}) + (11,55 \text{ mq.} \times 0,30 \times 800,00 + 175 \times 0,10 \times 800,00) =$$

.....**114.372,00 euro**

Riepilogo

Valore dell'appart. con il metodo della stima in funzione della Superficie

(N.B. A tale valore di stima bisognerà togliere l'incidenza dell'adeguamento sismico da effettuare (corpo a) tale operazione sarà effettuata nelle conclusioni del lotto unico che comprende corpo a e b) **Euro 114.372,00**

Valore dell'appartamento (a cui bisogna decurtare l'incidez. adeg. Sismico corpo A)
=**euro 114.372,00**

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	appartamento	122 mq lordi circa + 11,55 mq circa di balcone +175 mq. di corte	euro 114.372,00	euro 114.372,00 (quota 100/100)

RIEPILOGO STIMA APPARTAMENTO U.I. N°2

Valore appartamento n°2 (Fg. 94 part. 629 sub. 8, villaggio San Michele , c/da Savoia, Messina quota 1/1).....euro 114.372,00

8.4. Adeguamenti e correzioni alla 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....- euro 17.155,80

Spese tecniche per aggiornamento catasto.....nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....nessuna

8.5 Prezzo a base d'asta appartamento n°2 (vedi N.B.)

Valore appartamento n°1 (fg.94 part. 629 sub. 8)euro 97.216,20

(N.B. valore appartamento n°2 a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A) infatti al termine della stima complessiva di tutti gli appartamenti alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutti gli appartamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano). Quindi si dovrà anche decurtare il prezzo dalle spese tecniche (regolarizzazione urbanistica e genio civile e quant'altro per come meglio espresso nel quadro finale di stima del lotto) ottenendo così il prezzo a base d'asta dell'unico lotto (vedi pag. conclusive).



Unità immobiliare a piano primo (destinazione urbanistica cantinato) – Corpo B - presso la [REDACTED] Lotto – Villaggio San Michele (Messina) contrada Savoia – fg.94 part. 629 sub. 5

Lotto Unico – U. Immob. n° 3

1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (DESTINAZIONE URBANISTICA CANTINATO) SITA AL PIANO PRIMO CORPO B- IN CONTRADA SAVOIA VILLAGGIO SAN MICHELE (Messina) – [REDACTED] LOTTO - OGGETTO DI VENDITA:

- C) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una u.i. al piano primo, corpo B, destinata a cantina/deposito, (vedi foto dal n°108 al n°112 , allegato n°6 terza parte) sito in c/da Savoia , villaggio San Michele (Messina) [REDACTED] Lotto.

In particolare il deposito in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'u.i. appartiene al corpo B , il cui accesso avviene dal corpo A per il tramite di un portone in ferro e vetro (comune), quindi attraversando un corridoio comune con il corpo A si accede al corpo B. Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo A vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge al piano del deposito.. **L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente a deposito nella variante mentre all'origine era un porticato) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 8 del Comune di Messina, avente categoria catastale C/2 , classe 5 , consistenza 72 mq, superficie catastale 86 mq, rendita 133,87 euro** (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale del deposito nell'allegato n°5). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 1 , intestata alla [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare appartenente al Corpo B, pur non interessata direttamente dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A , poiché per accedervi bisogna transitare dal corridoio del corpo A , di fatto comunque , per tale motivo, esiste in essa, un potenziale pericolo di danno indiretto. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). La facciata del fabbricato (corpo B), mediocre, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo , mai ristrutturata (vedi foto n°9 e 10), le facciate vanno rifatte in toto. L'unità immobiliare in questione è composta da un ingresso e da un unico grande ambiente il tutto al rustico senza pavimenti, senza intonaci, senza tonachina , senza infissi ecc.. vedi foto dal n°108 al n°112.

In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso , nè venduto gli immobili). Il deposito al momento dei miei accessi era nel possesso dei sigg.ri [REDACTED]

Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati. Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata deposito confina a nord – ovest con terrapieno (part. 894) , a nord (altro fabbricato part. 861), a nord est con altro corpo A , a sud con spazio isolamento (part. 894). In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terzo bene di cui al lotto unico ed ovvero il deposito sito al piano primo – corpo B- presso la [REDACTED] Il Lotto – , contrada Savoia si trova a San Michele la cui zona ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona: villaggio – a traffico variabile (funzione della stagione, periodo estivo maggior traffico per via dell'escursione verso i colli), strada d'accesso comunale (stretta).

Servizi della zona (km): nel raggio di un km circa si trovano i servizi necessari : supermercato Conad;
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Collegamenti pubblici (km): autostrada (700 m circa svincolo Giostra); autobus nelle vicinanze (due soste una a circa 300 m altra a circa 700 m);

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta nella disponibilità del custode giudiziario Notaio Ciappina.
Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dagli atti di causa risulta :

- 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:*
Ordinanza n°283 del 20/12/2019 del Sindaco di Messina con cui gli immobili sono dichiarati inagibili (vedi allegato n°19);
Ordinanza n°28 del 06/02/2020 del Sindaco di Messina (fac simile della n°283 con variazione cointestataro);
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Gli immobili possono essere agibili solo dopo aver messo in sicurezza il corpo A ovvero aver condotto i lavori di adeguamento sismico previo opportuna progettazione ed autorizzazione degli enti preposti.*

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

Dagli atti della procedura (ed in particolare dalla certificazione notarile del notaio Elio Bergamo del 08/02/2021) risulta:

4.2.1. *Iscrizioni : una;*

1) **Ipoteca Volontaria nn.00681/09057 del 30.03.1988** - a garanzia di mutuo del 28-03-1988 a Rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Messina , Rep. 186 – Rinnovata il 26/03/2008 ai nn.1562 rp. e 11909 per la complessiva somma di Lire 1.275.000.000 di cui lire 425.000.000 capitale a favore Gestione Credito Fondiario della cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane – c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/b), contro [REDACTED] – Messina. Grava su lotto edificabile censito al fg.96 part.IIe 804-894-629 -630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione come descritto al punto A ella presente relazione per la piena proprietà. (N.B. Nel quadro “D” della rinnovazione è stato evidenziato il mero errore commesso nella identificazione del foglio riportato come 96 invece di 94 nella nota originaria).



4.2.2. *Pignoramenti: uno ;*

Trascrizione n°20312/24224 del 15.09.1989 – Verbale di Pignoramento Immobiliare – notificato l'11.09.1989 Tribunale di Messina rep. 20312 - Rinnovato il 04.09.2009 ai nn.20440 rp e 29775 rg. anche contro terzi ed attuali proprietari di immobili non pertinenti alla relazione [REDACTED]

[REDACTED] favore Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliano-Palermo c.f. 00174820829 (domicilio non eletto) contro [REDACTED] Messina. Grava terreno al fg. 94 part.lle 804-894-629-630 e 270

Altri beni omissis

n. 02461/30778 – Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 02465/30782 Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 01567/17178 Annotamento del 05.05.2004 Restrizione beni (non pertinenti);

4.2.3. *Altre trascrizioni: una ;*

Trascrizione n°02951/25828 del 14.10.2015 – Ipoteca Volontaria – in rettifica a quella accesa il 26.03.2008 ai nn.1562 rp. e 11909 rg.nel quale per mero errore il terreno alle part.lle 804,894,629,630 e 270 sub.2 veniva indicato con il fg. 96 invece che 94 a favore Gestione Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/B) contro [REDACTED]

Grava su lotto edificabile censito al fg. 94 part.lle 804 – 894 -629-630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione , come descritto al punto A della presente relazione , per la piena proprietà.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico Edilizia

Il deposito in questione appartiene al corpo B della [REDACTED] da Savoia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

In seguito con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990** i direttori dei lavori ing. [REDACTED]

[REDACTED] in riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 [REDACTED] in particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *“la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 090/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità”*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *“ e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne. Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale. Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata sia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale.”*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] li via Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica e l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda il deposito in questione si legge in atti che nella concessione originaria tale area era un porticato mentre nella variante approvata dalla commissione è diventato deposito (si rammenta tuttavia che la c.e. in variante non è stata ritirata). Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto. Per poter eliminare l'inagibilità anche del corpo B bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, (si rammenta che per accedere al corpo B bisogna transitare dal corpo A), ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabbr. A.

4.3.2. Conformità catastale:

Il deposito è censito al foglio di mappa n° 94 part. 629 sub.5 del Comune di Messina , sia in visura (vedi allegato n° 2) che nella planimetria (vedi allegato n°5) la situazione del deposito è correttamente identificata infatti lo scrivente ha provveduto a catastare correttamente il bene (vedi allegato n°7).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: non vi è un condominio costituito.

Spese straordinarie di gestione immobile: necessita effettuare l'adeguamento sismico del corpo A contiguo al B oltre alle facciate (a seguire).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non vi è un condominio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare :

I suddetti immobili erano così pervenuti :

Quanto al terreno al fg. 94 part. lle 804 e 894 :

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, Rep 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn. 12081 rp. e 14352 rg. da poteri di :

[REDACTED] nata a Messina il 28.05.1956

[REDACTED] nato a Messina il 01.01.1954

Ai sig.ri [REDACTED] quota pari a 1/6 della piena proprietà proviene per atto di donazione del 13.10.1982 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, Trascritto il 09.11.1982 ai nn. 23.382 rp e 26365 rg da potere di

[REDACTED] a Messina il 26.02.1917

La restante quota pari a 2/3 della piena proprietà unitamente alla quota pari ad 1/3 della piena proprietà di [REDACTED] (come sopra donato) proviene per atto di successione, den 3 vol. 1491, trascritta il 14.07.1981 ai nn. 13212 rp e 14777 rg. in morte avvenuta il 07.05.1980 di :

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920

Al sig.ri [REDACTED] pervenuto per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn. 2174 rp e 2484 rg. da potere di :

[REDACTED] nata a Messina il 26.06.1898

[REDACTED] nata a Messina il 12.02.1920

Quanto al terreno fg. 94 part. lle 629 e 630

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, rep. 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn. 12082 rp. e 14353 rg. da potere di :

[REDACTED] nata a Monforte San Giorgio il 27.12.1919

[REDACTED] nata a Messina il 28.06.1951

[REDACTED] nata a Messina il 04.02.1959

[REDACTED] nato a Messina il 31.10.1952

- Ai sigg.ri [REDACTED] proviene per atto di successione, Den 42, vol. 1480, trascritto il 25.05.1981 ai nn. 9407 rp. e 10634 rg. in morte avvenuta il 29.01.1980 di [REDACTED] nato a Messina il 23.02.1924

- Al signor [REDACTED] proviene per atto di compravendita del 04.12.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 30.12.1967 ai nn. 21210 rp. e 23361 rg da potere di :

[REDACTED] nato a Messina il 12.02.1920

Quanto al terreno fg. 94 part 270

- Proviene per atto di compravendita del 19.09.1981 del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 19.10.1981 ai nn. 19747 rp. e 22617 rg da potere di :

[REDACTED] nata a Messina il 28.05.1956

[REDACTED] nato a Messina l'01.01.1954

[REDACTED] nata a Messina 26.02.1917

- Ai sigg.ri [REDACTED] successione, Dem 3 vol 1491, trascritta il 14.07.1981 ai nn. 13212 rp. e 14777 rg. da potere di :

[REDACTED] nato a Messina il 12.02.1920;

- Al sig.ri [REDACTED] proviene per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn. 2174 rp. e n°2484 rg. da potere di :

[REDACTED] nato a Messina il 26.06.1898

[REDACTED] nata a Messina il 12.02.1920



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il deposito in questione appartiene al corpo B della [REDACTED] c/da Savoia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

Successivamente con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990 i direttori dei lavori ing.** [REDACTED] [REDACTED] riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) vi fu una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 [REDACTED] particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *“la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità”*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *“ e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne. Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale. Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata dia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale.”*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] li via Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica e l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda il deposito in questione si legge in atti che nella concessione originaria tale area era un porticato mentre nella variante approvata dalla commissione è diventata deposito (si rammenta tuttavia che la c.e. in variante non è stata ritirata). Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto. Per poter eliminare l'inagibilità anche del corpo B bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, (si rammenta che per accedere al corpo B bisogna transitare dal corpo A), ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabbr. A.



**Descrizione di una unità immobiliare a piano terzo (destinazione civile deposito) – Corpo B - presso la Cooperativa [REDACTED]otto villaggio San Michele – c/da Savoia –di cui al punto C – Unità immobiliare n°3
LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una u.i. al piano primo, corpo B, destinata a cantina/deposito, (vedi foto dal n°108 al n°112, allegato n°6 terza parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina) [REDACTED] I Lotto.

In particolare il deposito in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'u.i. appartiene al corpo B, il cui accesso avviene dal corpo A per il tramite di un portone in ferro e vetro (comune), quindi attraversando un corridoio comune con il corpo A si accede al corpo B. Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo A vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge al piano del deposito. **L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente a deposito nella variante mentre all'origine era un porticato) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 8 del Comune di Messina, avente categoria catastale C/2, classe 5, consistenza 72 mq, superficie catastale 86 mq, rendita 133,87 euro** (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale del deposito nell'allegato n°5). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 1, intestata alla [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare appartenente al Corpo B, pur non interessata direttamente dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A, poiché per accedervi bisogna transitare dal corridoio del corpo A, di fatto comunque, per tale motivo, esiste in essa, un potenziale pericolo di danno indiretto.

In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). La facciata del fabbricato (corpo B), mediocre, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturata (vedi foto n°9 e 10), le facciate vanno rifatte in toto.

L'unità immobiliare in questione è composta da un ingresso e da un unico grande ambiente il tutto al rustico senza pavimenti, senza intonaci, senza tonachina, senza infissi ecc.. vedi foto dal n°108 al n°112.

In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili). Il deposito al momento dei miei accessi era nel possesso dei sigg.ri [REDACTED]

Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati. Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata deposito confina a nord –ovest con terrapieno (part. 894), a nord (altro fabbricato part. 861), a nord est con altro corpo A, a sud con spazio isolamento (part. 894). In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.

Destinazione urbanistica : Nel piano regolatore del Comune di Messina l'unità immobiliare ricade in zona **B4d**;

Unità Immobiliare n°1 fg. 94 part. 629 sub. 5 :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Deposito	Sup. lorda	86 mq (circa)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. (nel corpo B situazione strutt. visibile discreta)
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo;



Scale: tipologia: a rampe, materiale: c.a.
Strutture verticali : materiale :pilastri in c.a., (condizioni visibili discrete nel corpo B)

Componenti edilizie e costruttive:

Portone ingresso: note: il portone d'ingresso alla scala A (da cui poi si ha accesso alla scala B) è in alluminio e vetro

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, condizioni: mediocri da ristrutturare.

Infissi interni dell'appart. Nessuno

Impianti : Nessuno

Elettrico: nessuno

Gas: nessuno

Idrico: nessuno



8. VALUTAZIONE DEL DEPOSITO U.I N°3:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie", detto metodo, consiste nel determinare il valore del bene tenendo conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato, quindi in funzione delle peculiarità del bene medesimo, dello stato, della destinazione urbanistica degli ambienti, si attribuisce un valore ritenuto congruo al mq. utile in funzione della superficie lorda a determinare il valore complessivo dell'u.i..

N.B. Di seguito si stima il valore del deposito u.i. n°3 (a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A) infatti al termine della stima complessiva di tutte le u.i. alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutte le unità immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (agenzia del territorio), indagini locali.

8.3. Valutazione

C. Deposito u.i. n°3

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Sulla base delle indagini svolte, tralasciando al momento l'incidenza dei costi per eseguire l'adeguamento sismico sul corpo A, di cui si parlerà in seguito nella consulenza , il valore medio del mercato immobiliare da indagini locali per immobili nel villaggio San Michele così risulta :

Indagine di mercato (vedi allegato n°23)

- Appartamento Vill San Michele , quadrivani , primo piano euro 109.000,00 mq. 146euro **746,57/mq.**
- Appartamento Vill. San Michele..., bivani, piano rialz. Via Comunale euro 39.000,00 mq.65 ..euro **600,00/mq**
- Appartamento Vill. San Michelebivani, piano terz. 58.000,00 euro mq. 60.....euro **966,66/mq**

Valore mediato indagini di mercato

$$V_m \text{ mercato} = (746,57 + 600 + 966,66) / 3 = 771,07 \text{ euro/mq}$$

Indagini Osservatorio Immobiliare

Abitazioni civili valore varia da 900 a 1350,00 al mq. pertanto il valore medio è pari a :

$$V_{\text{medio Osservatorio Immob.}} = (900 + 1350) / 2 = 1.125 \text{ euro/mq}$$

Valore medio (indagini e osserv.)

$$\text{Valore medio appart.} = (771,07 + 1.125) / 2 = 948,03 \text{ euro/mq}$$

Poiché il coeff. di destinazione di un deposito è pari a 0,6 rispetto ad un appartamento si ha che il **valore medio per un deposito** è $948,03 \times 0,60 = 568,81 \text{ euro/mq}$



A tal punto tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del deposito, della destinazione urbanistica dei suoi ambienti, del suo stato interno , tutto compreso (ad esclusione dell'incidenza dell'adeguamento sismico che verrà considerato nella fase finale della stima) si può ragionevolmente attribuire un valore definitivo di mercato al deposito u.i n°3 pari a **500,00 al mq.**

Pertanto essendo la superficie lorda del deposito pari a 86 mq si ha il seguente valore complessivo del bene :

Valore deposito = (86,00 mq. x 500,00 euro/mq.) =
.....**43.000,00 euro**

Riepilogo

Valore del deposito con il metodo della stima in funzione della Superficie

(N.B. A tale valore di stima bisognerà togliere l'incidenza dell'adeguamento sismico da effettuare (corpo a) tale operazione sarà effettuata nelle conclusioni del lotto unico che comprende corpo a e b) **Euro 43.000,00**

Valore del deposito (a cui bisogna decurtare l'incidez. adeg. Sismico corpo A) =
.....**euro 43.000,00**

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	deposito	86,00 mq.	euro 43.000,00	euro 43.000,00 (quota 100/100)

RIEPILOGO STIMA DEPOSITO U.I. N°3

Valore deposito u.i. n°3 (Fg. 94 part. 629 sub. 5, villaggio San Michele , c/da Savoia, Messina quota 1/1).....euro 43.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni alla 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....- euro 6.450,00

Spese tecniche per aggiornamento catasto.....nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....nessuna

8.5 Prezzo a base d'asta deposito u.i. n°3 (vedi N.B.)

Valore deposito u.i. n°3 (fg.94 part. 629 sub.5)euro 36.550,00

(N.B. valore deposito u.i. n°3 a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A) infatti al termine della stima complessiva di tutte le u.i. alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutte le u.i. nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano). Quindi si dovrà anche decurtare il prezzo dalle spese tecniche (regolarizzazione urbanistica e genio civile e quant'altro per come meglio espresso nel quadro finale di stima del lotto) ottenendo così il prezzo a base d'asta dell'unico lotto (vedi pag. conclusive).



**Unità immobiliare a piano quarto (destinazione urbanistica civile abitazione) –
Corpo B - presso la [REDACTED] II Lotto – Villaggio San Michele (Messina)
contrada Savoia – fg.94 part. 629 sub. 11**

Lotto Unico – U. I. n° 4

1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (DESTINAZIONE URBANISTICA CIVILE ABITAZIONE) SITA AL PIANO QUARTO IN CONTRADA SAVOIA VILLAGGIO SAN MICHELE (Messina) [REDACTED] I LOTTO - OGGETTO DI VENDITA:

D- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano quarto, corpo B, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°113 al n°132, allegato n°6 quarta parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina) [REDACTED] II Lotto.

In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo B, il cui accesso avviene dal corpo A per il tramite di un portone in ferro e vetro (comune), quindi attraversando un corridoio comune con il corpo A si accede al corpo B. Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo A vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge al piano dell'appartamento.

L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente a civile abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 11 del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 7 vani, superficie catastale 175 mq, totale aree escluse scoperte 146 mq., rendita 278,37 euro (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5).

Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 4, intestata alla [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare appartenente al Corpo B, pur non interessata direttamente dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A, poiché per accedervi bisogna transitare dal corridoio del corpo A, di fatto comunque, per tale motivo, esiste in essa, un potenziale pericolo di danno indiretto.

Inoltre l'appartamento in questione parte si trova sul corpo B e parte sul corpo A. Quest'ultimo ruotando e cedendo ha creato profonde lesioni sulle pareti dell'appartamento per come documentato con le foto dei luoghi (vedi foto dal n°11 al 132).

In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo B), mediocri, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, le stesse non sono mai state ristrutturate (vedi foto n°9 e 10), pertanto vanno rifatte in toto. L'unità immobiliare è in stato mediocre e presenta lesioni importanti nel punto di giunzione dei corpi di fabbrica A e B. Inoltre l'u.i. è composta da un ingresso, una cucina, tre camere e due bagni in fase di costruzione/definizione il tutto per come documentato dalle foto dal n°113 al n°132

L'altezza utile interna è pari a circa 2,85 m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento nei w.c. è in ceramica. L'immobile è dotato (ove presente) di infissi esterni in alluminio (datati) ed è privo di porte, il tutto per come documentato a mezzo foto prodotte. In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili).

L'appartamento al momento dei miei accessi era in stato generale scadente ed non era occupato visto lo stato pessimo. Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati. Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord-ovest con spazio di isolamento (part. 894 sub.3), a nord (altro fabbricato part. 861), a nord est con terrazzo (corpo B), a sud con spazio isolamento (part. 894).

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il quarto bene di cui al lotto unico ed ovvero l'appartamento sito al piano quarto – corpo B- presso la [REDACTED] – , contrada Savoia si trova a San Michele la cui zona ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona:	villaggio – a traffico variabile (funzione della stagione, periodo estivo maggior traffico per via dell'escursione verso i colli), strada d'accesso comunale (stretta).
Servizi della zona (km):	nel raggio di un km circa si trovano i servizi necessari : supermercato Conad; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (700 m circa svincolo Giostra); autobus nelle vicinanze (due soste una a circa 300 m altra a circa 700 m);

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta nella disponibilità del custode giudiziario Notaio Ciappina.
 Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dagli atti di causa risulta :

- 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:*
 Ordinanza n°283 del 20/12/2019 del Sindaco di Messina con cui gli immobili sono dichiarati inagibili (vedi allegato n°19);
 Ordinanza n°28 del 06/02/2020 del Sindaco di Messina (fac simile della n°283 con variazione cointestatari);
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Gli immobili possono essere agibili solo dopo aver messo in sicurezza il corpo A ovvero aver condotto i lavori di adeguamento sismico previo opportuna progettazione ed autorizzazione degli enti preposti.*

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

Dagli atti della procedura (ed in particolare dalla certificazione notarile del notaio Elio Bergamo del 08/02/2021) risulta:

4.2.1. *Iscrizioni : una;*

1) **Ipoteca Volontaria nn.00681/09057 del 30.03.1988** - a garanzia di mutuo del 28-03-1988 a Rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Messina , Rep. 186 – Rinnovata il 26/03/2008 ai nn.1562 rp. e 11909 per la complessiva somma di Lire 1.275.000.000 di cui lire 425.000.000 capitale a favore Gestione Credito Fondiario della cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane – c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/b), contro [REDACTED] – Messina. Grava su lotto edificabile censito al fg.96 part.IIle 804-894-629 -630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione come descritto al punto A ella presente relazione per la piena proprietà. (N.B. Nel quadro “D” della rinnovazione è stato evidenziato il mero errore commesso nella identificazione del foglio riportato come 96 invece di 94 nella nota originaria).



4.2.2. *Pignoramenti: uno ;*

Trascrizione n°20312/24224 del 15.09.1989 – Verbale di Pignoramento Immobiliare – notificato l'11.09.1989 Tribunale di Messina rep. 20312 - Rinnovato il 04.09.2009 ai nn.20440 rp e 29775 rg. anche contro terzi ed attuali proprietari di immobili non pertinenti alla relazione [REDACTED]

[REDACTED] a favore Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliano-Palermo c.f. 00174820829 (domicilio non eletto) contro [REDACTED] [REDACTED] na. Grava terreno al fg. 94 part.lle 804-894-629-630 e 270

Altri beni omissis

n. 02461/30778 – Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 02465/30782 Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 01567/17178 Annotamento del 05.05.2004 Restrizione beni (non pertinenti);

4.2.3. *Altre trascrizioni: una ;*

Trascrizione n°02951/25828 del 14.10.2015 – Ipoteca Volontaria – in rettifica a quella accesa il 26.03.2008 ai nn.1562 rp. e 11909 rg.nel quale per mero errore il terreno alle part.lle 804,894,629,630 e 270 sub.2 veniva indicato con il fg. 96 invece che 94 a favore Gestione Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/B) contro [REDACTED] Grava su lotto edificabile censito al fg. 94 part.lle 804 – 894 -629-630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione , come descritto al punto A della presente relazione , per la piena proprietà.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico Edilizia

L'appartamento in questione appartiene al corpo B della [REDACTED] c/da Savoia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

In seguito con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990** i direttori dei lavori ing. [REDACTED] in riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) vi fu una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 Dott. [REDACTED]) particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *“la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità”*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *“ e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne.
Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale.
Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata sia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale.”*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del compless. [REDACTED] via Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica e l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'appartamento in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante poiché vi è stato un'ampliamento successivo dell'immobile realizzato (senza autorizzazione del Genio Civile) sul corpo B poi ampliato sul corpo A in maniera abusiva. Tra l'altro poi l'intero appartamento non è stato previsto al Genio Civile . Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto.

Per poter eliminare l'inagibilità anche del corpo B bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, (si rammenta che per accedere al corpo B bisogna transitare dal corpo A), ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabb. A.

4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento è censito al foglio di mappa n° 94 part. 629 sub.11 del Comune di Messina , sia in visura (vedi allegato n° 2) che nella planimetria (vedi allegato n°5) la situazione dell'immobile è correttamente identificata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: non vi è un condominio costituito.

Spese straordinarie di gestione immobile: necessita effettuare l'adeguamento sismico del corpo A contiguo al B oltre alle facciate (a seguire) e alla sanatoria in quanto l'appartamento è abusivo.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non vi è un condominio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare :

Ai suddetti immobili erano così pervenuti :

Quanto al terreno al fg. 94 part. lle 804 e 894 :

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, Rep 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn. 12081 rp. e 14352 rg. da poteri di :

[REDACTED] nata a Messina il 28.05.1956

[REDACTED] nato a Messina il 01.01.1954

Ai sig.ri [REDACTED] la quota pari a 1/6 della piena proprietà proviene per atto di donazione del 13.10.1982 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, Trascritto il 09.11.1982 ai nn. 23.382 rp e 26365 rg da potere di

[REDACTED] nata a Messina il 26.02.1917

La restante quota pari a 2/3 della piena proprietà unitamente alla quota pari ad 1/3 della piena proprietà di [REDACTED] (come sopra donato) proviene per atto di successione, den 3 vol. 1491, trascritta il 14.07.1981 ai nn. 13212 rp e 14777 rg. in morte avvenuta il 07.05.1980 di :

[REDACTED] nato a Messina il 12.02.1920

Al sig.ri [REDACTED] proviene per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. Giovanni [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn. 2174 rp e 2484 rg. da potere di :

[REDACTED] Messina il 26.06.1898

[REDACTED] na il 12.02.1920

Quanto al terreno fg. 94 part. lle 629 e 630

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, rep. 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn. 12082 rp. e 14353 rg. da potere di :

[REDACTED] a Monforte San Giorgio il 27.12.1919

[REDACTED] nata a Messina il 28.06.1951

[REDACTED] a Messina il 04.02.1959

[REDACTED] nato a Messina il 31.10.1952

- Ai sigg.ri [REDACTED] proviene per atto di successione, Den 42, vol. 1480, trascritto il 25.05.1981 ai nn. 9407 rp. e 10634 rg. in morte avvenuta il 29.01.1980 di [REDACTED] nato a Messina il 23.02.1924

- Al signor [REDACTED] proviene per atto di compravendita del 04.12.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 30.12.1967 ai nn. 21210 rp. e 23361 rg da potere di :

[REDACTED] nato a Messina il 12.02.1920

Quanto al terreno fg. 94 part 270

- Proviene per atto di compravendita del 19.09.1981 del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 19.10.1981 ai nn. 19747 rp. e 22617 rg da potere di :

[REDACTED] nata a Messina il 28.05.1956

[REDACTED] nato a Messina l'01.01.1954

[REDACTED] nata a Messina 26.02.1917

- Ai sigg.ri [REDACTED] proviene per atto di successione, Dem 3 vol 1491, trascritta il 14.07.1981 ai nn. 13212 rp. e 14777 rg. da potere di :

[REDACTED] o a Messina il 12.02.1920;

- Al sig.ri [REDACTED] proviene per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn. 2174 rp. e n°2484 rg. da potere di :

[REDACTED] a Messina il 26.06.1898

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920



7. PRATICHE EDILIZIE:

L'appartamento in questione appartiene al corpo B della [REDACTED] da Savoia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

In seguito con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990 i direttori dei lavori ing.** [REDACTED] [REDACTED] riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 Dott. G. [REDACTED] in particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *“la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità”*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *“ e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne. Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale. Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata sia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale.”*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso di via Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica ovvero **l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione (u.i. in questione)**, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'appartamento in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante di alcune divisioni interne diverse (zona ingresso e rip). **Ma l'u.i. in questione è priva delle calcolazioni depositate al Genio Civile (abusiva).** Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto. Per poter eliminare l'inagibilità anche del corpo B bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, (si rammenta che per accedere al corpo B bisogna transitare dal corpo A), ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabbr. A. **Inoltre u.i dovrà necessariamente essere oggetto di Condono Edilizio.**



Descrizione di una unità immobiliare a piano quarto (destinazione civile abitazione) – Corpo B - presso la [REDACTED] tto villaggio San Michele – c/da Savoia –di cui al punto D – U. I. n°4
LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano quarto, corpo B, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°113 al n°132, allegato n°6 quarta parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina), [REDACTED] Lotto.

In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo B, il cui accesso avviene dal corpo A per il tramite di un portone in ferro e vetro (comune), quindi attraversando un corridoio comune con il corpo A si accede al corpo B. Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo A vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge al piano dell'appartamento.

L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente a civile abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 11 del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 7 vani, superficie catastale 175 mq, totale aree escluse scoperte 146 mq., rendita 278,37 euro (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5).

Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 4, intestata alla [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare appartenente al Corpo B, pur non interessata direttamente dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A, poiché per accedervi bisogna transitare dal corridoio del corpo A, di fatto comunque, per tale motivo, esiste in essa, un potenziale pericolo di danno indiretto.

Inoltre l'appartamento in questione parte si trova sul corpo B e parte sul corpo A. Quest'ultimo ruotando e cedendo ha creato profonde lesioni sulle pareti dell'appartamento per come documentato con le foto dei luoghi (vedi foto dal n°11 al 132).

In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo B), mediocre, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, le stesse non sono mai state ristrutturate (vedi foto n°9 e 10), pertanto vanno rifatte in toto. **L'unità immobiliare è in stato scadente e presenta lesioni importanti nel punto di giunzione dei corpi di fabbrica A e B**. Inoltre l'u.i. è composta da un ingresso, una cucina, tre camere e due bagni in fase di costruzione/definizione il tutto per come documentato dalle foto dal n°113 al n°132

L'altezza utile interna è pari a circa 2,85 m, la pavimentazione interna ove presente è tipo ceramica in pessimo stato così come buona parte delle murature per come documentato.

L'u.i. presenta lesioni a seguito del cedimento rinvenuto sottostante del corpo A. L'immobile è dotato (ove presente) di infissi esterni in alluminio (datati) ed è privo di porte, il tutto per come documentato a mezzo foto prodotte. In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili).

L'appartamento al momento dei miei accessi era in stato generale scadente ed non era occupato. Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati. Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord-ovest con spazio di isolamento (part. 894 sub.3), a nord (altro fabbricato part. 861), a nord est con terrazzo (corpo B), a sud con spazio isolamento (part. 894).

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.

Destinazione urbanistica : Nel piano regolatore del Comune di Messina l'unità immobiliare ricade in zona B4d ;

Unità Immobiliare n°4 fg. 94 part. 629 sub. 11 :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
--------------	-----------	-------------------------



Appartamento	Sup. lorda	146 mq (circa)
Terrazzo	Sup.	133 mq.(circa)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. (nel corpo B situazione strutt. visibile discreta)
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo;
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe, materiale: c.a.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale :pilastri in c.a., (condizioni visibili discrete nel corpo B)

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone ingresso:</i>	note: il portone d'ingresso alla scala A (da cui poi si ha accesso alla scala B) è in alluminio e vetro
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, condizioni: mediocri da ristrutturare.
<i>Infissi interni dell'appart.</i>	tipologia: tipo legno , condizioni discrete
<i>Pavim. Interna appart.</i>	Note: La pavimentazione dell'appart. è tipo ceramica

Impianti :

<i>Elettrico:</i>	l'impianto si presenta in condizioni mediocri;
<i>Gas:</i>	tipologia: alimentazione tramite bombole
<i>Idrico:</i>	condizioni: mediocri.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'APPARTAMENTO U.I N°4:**8.1. Criterio di Stima**

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie", detto metodo, consiste nel determinare il valore del bene tenendo conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato, quindi in funzione delle peculiarità del bene medesimo, dello stato, della destinazione urbanistica degli ambienti, si attribuisce un valore ritenuto congruo al mq. utile in funzione della superficie lorda a determinare il valore complessivo dell'u.i..

N.B. Di seguito si stima il valore dell'appartamento u.i. n°4 (a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A) infatti al termine della stima complessiva di tutti gli appartamenti alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutti gli appartamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (agenzia del territorio), indagini locali.

8.3. Valutazione**D. Appartamento U.i. n°4****Metodo di Stima in funzione della Superficie**

Sulla base delle indagini svolte, tralasciando al momento l'incidenza dei costi per eseguire l'adeguamento sismico sul corpo A, di cui si parlerà in seguito nella consulenza , il valore medio del mercato immobiliare da indagini locali per immobili nel villaggio San Michele così risulta :

Indagine di mercato (vedi allegato n°23)

- Appartamento Vill San Michele , quadrivani , primo piano euro 109.000,00 mq. 146euro **746,57/mq.**
- Appartamento Vill. San Michele..., bivani, piano rialz. Via Comunale euro 39.000,00 mq.65 ..euro **600,00/mq**
- Appartamento Vill. San Michelebivani, piano terz. 58.000,00 euro mq. 60.....euro **966,66/mq**

Valore mediato indagini di mercato

$$V_m \text{ mercato} = (746,57 + 600 + 966,66) / 3 = 771,07 \text{ euro/mq}$$

Indagini Osservatorio Immobiliare

Abitazioni civili valore varia da 900 a 1350,00 al mq. pertanto il valore medio è pari a :

$$V_{\text{medio Osservatorio Immob.}} = (900 + 1350) / 2 = 1.125 \text{ euro/mq}$$

Valore medio (indagini e osserv.)

$$V_{\text{valore medio}} = (771,07 + 1.125) / 2 = 948,03 \text{ euro/mq}$$



A tal punto tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'appart., della destinazione urbanistica dei suoi ambienti, del suo stato interno , tutto compreso (ad esclusione dell'incidenza dell'adeguamento sismico che verrà considerato nella fase finale della stima) si può ragionevolmente attribuire un valore definitivo di mercato all'appartamento u.i. n°4 pari a **350,00 al mq.**

Pertanto essendo la superficie lorda dell'appart. pari a 146,00 mq ed ancora tenendo conto il contributo del terrazzo di 133,00 mq si ha il seguente valore complessivo del bene :

$$\text{Valore} = (146,00 \text{ mq.} \times 350,00 \text{ euro/mq.}) + (133 \text{ mq.} \times 0,18 \times 350,00) = \dots\dots\dots \mathbf{59.479,00 \text{ euro}}$$

Riepilogo

Valore dell'appart. con il metodo della stima in funzione della Superficie

(N.B. A tale valore di stima bisognerà togliere l'incidenza dell'adeguamento sismico da effettuare (corpo a) tale operazione sarà effettuata nelle conclusioni del lotto unico che comprende corpo a e b) **Euro 59.479,00**

Valore dell'appartamento (a cui bisogna decurtare l'incidez. adeg. Sismico corpo A)
=euro **59.479,00**

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	appartamento	146 mq lordi circa + 133 mq terrazzo	euro 59.479,00	euro 59.479,00 (quota 100/100)



RIEPILOGO STIMA APPARTAMENTO U.I. N°4

Valore appartamento u.i. n°4 (Fg. 94 part. 629 sub. 11, villaggio San Michele , c/da Savoia, Messina quota 1/1)...euro 59.479,00

8.4. Adeguamenti e correzioni alla 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....- euro 8.921,85

Spese tecniche condono edilizio per u.i. n°4 (si stima una decurtazione pari a 7.500,00).....- euro 7.500,00

Spese tecniche per aggiornamento catasto..... nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....nessuna

8.5 Prezzo a base d'asta appartamento u.i. n°4 (vedi N.B.)

Valore appartamento u.i. n°4 (fg.94 part. 629 sub. 11)euro 43.057,15

(N.B. valore appartamento u.i. n°4 a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A) infatti al termine della stima complessiva di tutti gli appartamenti alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutti gli appartamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano). Quindi si dovrà anche decurtare il prezzo dalle spese tecniche (regolarizzazione urbanistica e genio civile e quant'altro per come meglio espresso nel quadro finale di stima del lotto) ottenendo così il prezzo a base d'asta dell'unico lotto (vedi pag. conclusive).



**Unità immobiliare a piano 1 (destinazione urbanistica civile abitazione) – Corpo A
- presso la [REDACTED] – Villaggio San Michele (Messina)
contrada Savoia – fg.94 part. 629 sub. 3**

Lotto Unico – U.I. n°5

1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (DESTINAZIONE URBANISTICA CIVILE ABITAZIONE) SITA AL PIANO PRIMO CORPO A- IN CONTRADA SAVOIA VILLAGGIO SAN MICHELE (Messina) [REDACTED] II LOTTO -OGGETTO DI VENDITA:

E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano primo, corpo A, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°82 al n°91, allegato n°6 terza parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina), [REDACTED] Lotto. In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo A, a cui si giunge per mezzo di un portone in ferro e vetro (comune con il corpo B). Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo B vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si arriva poi al piano dell'appartamento.

L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente a civile abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 3 del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 5 vani, superficie catastale 98 mq, totale aree escluse scoperte 94 mq., rendita 198,84 euro (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 3, intestata alla [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare in questione appartiene al Corpo A, ed è interessata dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo A), mediocri, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturate (vedi foto n°1,2,3,4,5,6), le facciate vanno rifatte in toto. In tale appartamento per come documentato dalle foto 88,89,90 e 91 lo scrivente ha installato dei fessurimetri per monitorare gli spostamenti del corpo A.

L'unità immobiliare in questione è composta da un ingresso/corridoio (vedi foto n°82), due camere (vedi foto n°84,88), un soggiorno (vedi foto n°83), una cucina (vedi foto n°86) e due bagni (vedi foto n°85,87) e due balconi.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento nei w.c. è in ceramica. Le condizioni generali sono scadenti.

L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio (fine anni 80) e porte interne tipo legno, per come documentato a mezzo foto prodotte. In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili). L'appartamento al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso dei sig. [REDACTED] successivamente per quanto di conoscenza il sig. [REDACTED] ha dato le chiavi al custode giudiziario. Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord-ovest altra u.i., a nord (altro fabbricato), a nord est con area parcheggio sottostante, a sud con spazio isolamento (part. 894)

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il quinto bene di cui al lotto unico ed ovvero l'appartamento sito al piano primo – corpo A- presso la [REDACTED], contrada Savoia si trova a San Michele la cui zona ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona:	villaggio – a traffico variabile (funzione della stagione, periodo estivo maggior traffico per via dell'escursione verso i colli), strada d'accesso comunale (stretta).
Servizi della zona (km):	nel raggio di un km circa si trovano i servizi necessari : supermercato Conad; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (700 m circa svincolo Giostra); autobus nelle vicinanze (due soste una a circa 300 m altra a circa 700 m);

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta nella disponibilità del custode giudiziario Notaio Ciappina.
Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dagli atti di causa risulta :

- 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:*
Ordinanza n°283 del 20/12/2019 del Sindaco di Messina con cui gli immobili sono dichiarati inagibili (vedi allegato n°19);
Ordinanza n°28 del 06/02/2020 del Sindaco di Messina (fac simile della n°283 con variazione cointestataro);
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Gli immobili possono essere agibili solo dopo aver messo in sicurezza il corpo A ovvero aver condotto i lavori di adeguamento sismico previo opportuna progettazione ed autorizzazione degli enti preposti.*

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

Dagli atti della procedura (ed in particolare dalla certificazione notarile del notaio Elio Bergamo del 08/02/2021) risulta:

4.2.1. *Iscrizioni : una;*

1) **Ipoteca Volontaria nn.00681/09057 del 30.03.1988** - a garanzia di mutuo del 28-03-1988 a Rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Messina , Rep. 186 – Rinnovata il 26/03/2008 ai nn.1562 rp. e 11909 per la complessiva somma di Lire 1.275.000.000 di cui lire 425.000.000 capitale a favore Gestione Credito Fondiario della cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane – c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/b), contro [REDACTED] – Messina. Grava su lotto edificabile censito al fg.96 part.lla 804-894-629 -630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione come descritto al punto A ella presente relazione per la piena proprietà. (N.B. Nel quadro “D” della rinnovazione è stato evidenziato il mero errore commesso nella identificazione del foglio riportato come 96 invece di 94 nella nota originaria).



4.2.2. *Pignoramenti: uno ;*

Trascrizione n°20312/24224 del 15.09.1989 – Verbale di Pignoramento Immobiliare – notificato l'11.09.1989 Tribunale di Messina rep. 20312 - Rinnovato il 04.09.2009 ai nn.20440 rp e 29775 rg. anche contro terzi ed attuali proprietari di immobili non pertinenti alla relazione, [REDACTED]

[REDACTED] A favore Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliano-Palermo c.f. 00174820829 (domicilio non eletto) contro [REDACTED] Messina. Grava terreno al fg. 94 part.lle 804-894-629-630 e 270

Altri beni omissis

n. 02461/30778 – Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 02465/30782 Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 01567/17178 Annotamento del 05.05.2004 Restrizione beni (non pertinenti);

4.2.3. *Altre trascrizioni: una ;*

Trascrizione n°02951/25828 del 14.10.2015 – Ipoteca Volontaria – in rettifica a quella accesa il 26.03.2008 ai nn.1562 rp. e 11909 rg.nel quale per mero errore il terreno alle part.lle 804,894,629,630 e 270 sub.2 veniva indicato con il fg. 96 invece che 94 a favore Gestione Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/B) contro [REDACTED] Grava su lotto edificabile censito al fg. 94 part.lle 804 – 894 -629-630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione , come descritto al punto A della presente relazione , per la piena proprietà.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico Edilizia

L'appartamento in questione appartiene al corpo A de [REDACTED] da Savoia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

Successivamente con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990** i direttori dei lavori ing. [REDACTED]

[REDACTED] in riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) vi fu una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 [REDACTED]) in particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *"la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità"*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *" e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne.
Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale.
Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata dia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale."*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] i via Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica ovvero l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'appartamento in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante di alcune divisioni interne diverse (zona corridoio, realizzazione di due bagni e non uno come previsto nella variante, ulteriori diverse distribuzioni hanno riguardato le dimensioni della cucina e del soggiorno). Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto.

Per poter eliminare l'inagibilità bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabb. A.

4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento è censito al foglio di mappa n° 94 part. 629 sub.3 del Comune di Messina , sia in visura (vedi allegato n° 2) che nella planimetria (vedi allegato n°5) la situazione dell'immobile è correttamente identificata.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: non vi è un condominio costituito.

Spese straordinarie di gestione immobile: necessita effettuare l'adeguamento sismico del corpo A oltre alle facciate (a seguire).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non vi è un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare :

Ai suddetti immobili erano così pervenuti :

Quanto al terreno al fg. 94 part.ile 804 e 894 :

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, Rep 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn. 12081 rp. e 14352 rg. da poteri di :

[REDACTED] a Messina il 28.05.1956

[REDACTED] a Messina il 01.01.1954

Ai sig.ri [REDACTED] pari a 1/6 della piena proprietà proviene per atto di donazione del 13.10.1982 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, Trascritto il 09.11.1982 ai nn.23.382 rp e 26365 rg da potere di [REDACTED]

[REDACTED] a Messina il 26.02.1917

La restante quota pari a 2/3 della piena proprietà unitamente alla quota pari ad 1/3 della piena proprietà ([REDACTED] come sopra donato) proviene per atto di successione, den 3 vol. 1491, trascritta il 14.07.1981 ai nn. 13212 rp e 14777 rg. in morte avvenuta il 07.05.1980 di :

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920

Al sig.ri [REDACTED] pervenuto per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn.2174 rp e 2484 rg. da potere di :

[REDACTED] a Messina il 26.06.1898

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920

Quanto al terreno fg. 94 part.ile 629 e 630

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, rep. 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn.12082 rp. e 14353 rg. da potere di :

[REDACTED] a Monforte San Giorgio il 27.12.1919

[REDACTED] a Messina il 28.06.1951

[REDACTED] Messina il 04.02.1959

[REDACTED] Messina i 31.10.1952

- Ai sigg.ri [REDACTED] viene per atto di successione, Den 42, vol.1480, trascritto il 25.05.1981 ai nn. 9407 rp. e 10634 rg. in morte avvenuta il 29.01.1980 di [REDACTED] a Messina il 23.02.1924

- Al signor [REDACTED] viene per atto di compravendita del 04.12.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 30.12.1967 ai nn.21210 rp.e 23361 rg da potere di :

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920



Quanto al terreno fg.94 part 270

- Proviene per atto di compravendita del 19.09.1981 del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 19.10.1981 ai nn.19747 rp. e 22617 rg da potere [REDACTED] [REDACTED] a Messina il 28.05.1956
[REDACTED] nato a Messina l'01.01.1954
[REDACTED] Messina 26.02.1917
- Ai sigg. [REDACTED] viene per atto di successione, Dem 3 vol 1491, trascritta il 14.07.1981 ai nn.13212 rp. e 14777 rg. da potere di :
[REDACTED] to a Messina il 12.02.1920;
- Al sig. [REDACTED] viene per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn.2174 rp. e n°2484 rg. da potere di :
[REDACTED] a Messina il 26.06.1898
[REDACTED] a Messina il 12.02.1920



7. PRATICHE EDILIZIE:

L'appartamento in questione appartiene al corpo A della [REDACTED] c/da Savoia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

In seguito con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990 i direttori dei lavori ing.** [REDACTED]

[REDACTED] riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 Dott. G. [REDACTED] particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *"la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità"*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *" e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne. Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale. Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata sia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale."*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui si chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] via Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica e l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'appartamento in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante di alcune divisioni interne diverse (zona corridoio, realizzazione di due bagni e non uno come previsto nella variante, ulteriori diverse distribuzioni hanno riguardato le dimensioni della cucina e del soggiorno). Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto.

Per poter eliminare l'inagibilità bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabbr. A



Descrizione di una unità immobiliare a piano primo (destinazione civile abitazione) – Corpo A - presso [REDACTED] Lotto villaggio San Michele – c/da Savoia –di cui al punto E (U.I. n°5)
LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano primo, corpo A, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°82 al n°91, allegato n°6 terza parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina [REDACTED]).

In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo A a cui si giunge per il tramite di un portone in ferro e vetro (comune con il corpo B). Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo B vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si arriva poi al piano dell'appartamento.

L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente a civile abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 3 del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 5 vani, superficie catastale 98 mq, totale aree escluse scoperte 94 mq., rendita 198,84 euro (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 3, intestata alla [REDACTED].

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare in questione appartiene al Corpo A, ed è interessata dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo A), mediocri, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturate (vedi foto n°1,2,3,4,5,6), le facciate vanno rifatte in toto. In tale appartamento per come documentato dalle foto 88,89,90 e 91 lo scrivente ha installato dei fessurimetri per monitorare gli spostamenti del corpo A.

L'unità immobiliare in questione è composta da un ingresso/corridoio (vedi foto n°82), due camere (vedi foto n°84,88), un soggiorno (vedi foto n°83), una cucina (vedi foto n°86) e due bagni (vedi foto n°85,87) e due balconi.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento nei w.c. è in ceramica. Le condizioni generali sono scadenti.

L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio (fine anni 80) e porte interne tipo legno, per come documentato a mezzo foto prodotte. In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili). L'appartamento al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso dei sig. [REDACTED], successivamente per quanto di conoscenza il sig. [REDACTED] ha dato le chiavi al custode giudiziario. Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord – ovest altra u.i., a nord (altro fabbricato), a nord est con area parcheggio sottostante, a sud con spazio isolamento (part. 894)

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.

Destinazione urbanistica : Nel piano regolatore del Comune di Messina l'unità immobiliare ricade in zona B4d ;

Unità Immobiliare n°5 fg. 94 part. 629 sub. 3 :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento (ingresso/corridoio, due w.c.,soggiorno, cucina, due camere)	Sup. lorda	94 mq (circa)
Balconi complessivamente	Sup.	12,75 mq.(circa)



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. (nel corpo A situazione strutt. da adeguare sismicamente in fondazioni e ove necessario)
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo;
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe, materiale: c.a.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale :pilastri in c.a., (da adeguare sismicamente ove necessario)

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone ingresso:</i>	note: il portone d'ingresso alla scala A (da cui poi si ha accesso anche alla scala B) è in alluminio e vetro
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, condizioni: mediocri da ristrutturare.
<i>Infissi interni dell'appart.</i>	tipologia: tipo legno , condizioni discrete
<i>Pavim. Interna appart.</i>	Note: La pavimentazione dell'appart. è tipo ceramica

Impianti :

<i>Elettrico:</i>	l'impianto si presenta in condizioni scadenti;
<i>Gas:</i>	tipologia: alimentazione tramite bombole
<i>Idrico:</i>	condizioni: scadenti.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'APPARTAMENTO U.I. N°5:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie", detto metodo, consiste nel determinare il valore del bene tenendo conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato, quindi in funzione delle peculiarità del bene medesimo, dello stato, della destinazione urbanistica degli ambienti, si attribuisce un valore ritenuto congruo al mq. utile in funzione della superficie lorda a determinare il valore complessivo dell'u.i..

N.B. Di seguito si stima il valore dell'appartamento u.i. n°5 (a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A) infatti al termine della stima complessiva di tutti gli appartamenti alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutti gli appartamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (agenzia del territorio), indagini locali.

8.3. Valutazione

E. Appartamento U.I. n°5

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Sulla base delle indagini svolte, tralasciando al momento l'incidenza dei costi per eseguire l'adeguamento sismico sul corpo A, di cui si parlerà in seguito nella consulenza , il valore medio del mercato immobiliare da indagini locali per immobili nel villaggio San Michele così risulta :

Indagine di mercato (vedi allegato n°23)

- Appartamento Vill San Michele , quadrivani , primo piano euro 109.000,00 mq. 146euro **746,57/mq.**
- Appartamento Vill. San Michele..., bivani, piano rialz. Via Comunale euro 39.000,00 mq.65 ..euro **600,00/mq**
- Appartamento Vill. San Michelebivani, piano terz. 58.000,00 euro mq. 60.....euro **966,66/mq**

Valore mediato indagini di mercato

$$Vm \text{ mercato} = (746,57 + 600 + 966,66) / 3 = 771,07 \text{ euro/mq}$$

Indagini Osservatorio Immobiliare

Abitazioni civili valore varia da 900 a 1350,00 al mq. pertanto il valore medio è pari a :

$$V\text{medio Osservatorio Immob.} = (900 + 1350) / 2 = 1.125 \text{ euro/mq}$$

Valore medio (indagini e osserv.)

$$\text{Valore medio} = (771,07 + 1.125) / 2 = 948,03 \text{ euro/mq}$$



A tal punto tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'appart., della destinazione urbanistica dei suoi ambienti, del suo stato interno , tutto compreso (ad esclusione dell'incidenza dell'adeguamento sismico che verrà considerato nella fase finale della stima) si può ragionevolmente attribuire un valore definitivo di mercato all'appartamento (u.i. n°5) pari a **700,00 al mq.**

Pertanto essendo la superficie lorda dell'appart. pari a 94,00 mq ed ancora tenendo conto il contributo dei balconi di 12,75 mq si ha il seguente valore complessivo del bene :

$$\text{Valore} = (94,00 \text{ mq.} \times 700,00 \text{ euro/mq.}) + (12,75 \text{ mq.} \times 0,30 \times 700,00) = \dots\dots\dots \mathbf{68.477,50 \text{ euro}}$$

Riepilogo

Valore dell'appart. con il metodo della stima in funzione della Superficie

(N.B. A tale valore di stima bisognerà togliere l'incidenza dell'adeguamento sismico da effettuare (corpo a) tale operazione sarà effettuata nelle conclusioni del lotto unico che comprende corpo a e b) **Euro 68.477,50**

Valore dell'appartamento (a cui bisogna decurtare l'incidez. adeg. sismico corpo A)
=euro **68.477,50**

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
E	appartamento	94 mq lordi circa + 12,75 mq circa di balconi	euro 68.477,50	euro 68.477,50 (quota 100/100)

RIEPILOGO STIMA APPARTAMENTO U.I. N°5

Valore appartamento u.i. n°5 (Fg. 94 part. 629 sub. 3, villaggio San Michele , c/da Savoia, Messina quota 1/1).....euro 68.477,50

8.4. Adeguamenti e correzioni alla 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....- euro 10.271,62

Spese tecniche per aggiornamento catasto.....nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....nessuna

8.5 Prezzo a base d'asta appartamento u.i. n°5 (vedi N.B.)

Valore appartamento u.i. n°5 (fg.94 part. 629 sub. 3)euro 58.205,88

(N.B. valore appartamento u.i. n°5 a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A infatti al termine della stima complessiva di tutti gli appartamenti alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutti gli appartamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano). Quindi si dovrà anche decurtare il prezzo dalle spese tecniche (regolarizzazione urbanistica e genio civile e quant'altro per come meglio espresso nel quadro finale di stima del lotto) ottenendo così il prezzo a base d'asta dell'unico lotto (vedi pag. conclusive).



**Unità immobiliare a piano 1 (destinazione urbanistica civile abitazione) – Corpo A
- presso la [REDACTED] Lotto – Villaggio San Michele (Messina)
contrada Savoia – fg.94 part. 629 sub. 14**

Lotto Unico – U.I. n°6

**1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (DESTINAZIONE URBANISTICA CIVILE ABITAZIONE) SITA AL PIANO PRIMO CORPO A- IN CONTRADA SAVOIA VILLAGGIO SAN MICHELE (Messina) – [REDACTED]
II LOTTO -OGGETTO DI VENDITA:**

F. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano primo, corpo A, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°56 al n°69, allegato n°6 seconda parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina) [REDACTED] Lotto.

In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo A il cui accesso avviene da un portone in ferro e vetro (comune con il corpo B). Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo B vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge poi al piano dell'appartamento.

L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente, per la maggiore, a civile abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 14 del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 5 vani, superficie catastale 98 mq, totale aree escluse scoperte 94 mq., rendita 198,84 euro (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 1, intestata alla [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare in questione appartiene al Corpo A, ed è interessata dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo A), mediocri, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturate (vedi foto n°1,2,3,4,5,6), le facciate vanno rifatte in toto.

L'unità immobiliare in questione è composta (vedi foto dal n°56 al n°69) da un ingresso corridoio, un rip, un soggiorno, una cucina, due bagni, una camera, una camera. Oltre a tali ambienti vi sono di fatto altri tre ambienti (abusivi allo stato nella destinazione), infatti stante la variante e quanto relazionato dall'ufficio urbanistica tali ambienti devo essere destinati a cantina (per come poi corretto catastalmente)).

L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento nei w.c. è in ceramica. Le condizioni generali sono mediocri (ad esclusione dei tre vani che ricadono nel corpo B ove è presente muffa e infiltrazioni ivi sono scadenti).

L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio (fine anni 80) e porte interne tipo legno (a cui mancano le maniglie a seguito di atti vandalici), per come documentato a mezzo foto prodotte. In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili).

L'appartamento al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso dei sig. [REDACTED]ccessivamente per quanto di conoscenza sono state date le chiavi al custode giudiziario. Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord-ovest con altra u.i., a nord est (spazio d'isolamento), a sud con spazio isolamento.

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il sesto bene di cui al lotto unico ed ovvero l'appartamento (sub.14) sito al piano primo – corpo A- presso l [REDACTED], contrada Savoia si trova a San Michele la cui zona ha le seguenti caratteristiche:

Caratteristiche zona:	villaggio – a traffico variabile (funzione della stagione, periodo estivo maggior traffico per via dell'escursione verso i colli), strada d'accesso comunale (stretta).
Servizi della zona (km):	nel raggio di un km circa si trovano i servizi necessari : supermercato Conad; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (700 m circa svincolo Giostra); autobus nelle vicinanze (due soste una a circa 300 m altra a circa 700 m);

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta nella disponibilità del custode giudiziario Notaio Ciappina.
Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dagli atti di causa risulta :

- 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:*
Ordinanza n°283 del 20/12/2019 del Sindaco di Messina con cui gli immobili sono dichiarati inagibili (vedi allegato n°19);
Ordinanza n°28 del 06/02/2020 del Sindaco di Messina (fac simile della n°283 con variazione cointestatori);
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Gli immobili possono essere agibili solo dopo aver messo in sicurezza il corpo A ovvero aver condotto i lavori di adeguamento sismico previo opportuna progettazione ed autorizzazione degli enti preposti.*

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

Dagli atti della procedura (ed in particolare dalla certificazione notarile del notaio Elio Bergamo del 08/02/2021) risulta:

4.2.1. Iscrizioni : una;

1) **Ipoteca Volontaria nn.00681/09057 del 30.03.1988** - a garanzia di mutuo del 28-03-1988 a Rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Messina , Rep. 186 – Rinnovata il 26/03/2008 ai nn.1562 rp. e 11909 per la complessiva somma di Lire 1.275.000.000 di cui lire 425.000.000 capitale a favore Gestione Credito Fondiario della cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane – c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/b), contro [REDACTED] – Messina. Grava su lotto edificabile censito al fg.96 part.ile 804-894-629 -630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione come descritto al punto A ella presente relazione per la piena proprietà. (N.B. Nel quadro "D" della rinnovazione è stato evidenziato il mero errore commesso nella identificazione del foglio riportato come 96 invece di 94 nella nota originaria).



4.2.2. *Pignoramenti: uno ;*

Trascrizione n°20312/24224 del 15.09.1989 – Verbale di Pignoramento Immobiliare – notificato l'11.09.1989 Tribunale di Messina rep. 20312 - Rinnovato il 04.09.2009 ai nn.20440 rp e 29775 rg. anche contro terzi ed attuali proprietari di immobili non pertinenti alla relazione, [REDACTED]

[REDACTED] favore Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliano-Palermo c.f. 00174820829 (domicilio non eletto) contro [REDACTED] na. Grava terreno al fg. 94 part.lle 804-894-629-630 e 270

Altri beni omissis

n. 02461/30778 – Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 02465/30782 Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 01567/17178 Annotamento del 05.05.2004 Restrizione beni (non pertinenti);

4.2.3. *Altre trascrizioni: una ;*

Trascrizione n°02951/25828 del 14.10.2015 – Ipoteca Volontaria – in rettifica a quella accesa il 26.03.2008 ai nn.1562 rp. e 11909 rg.nel quale per mero errore il terreno alle part.lle 804,894,629,630 e 270 sub.2 veniva indicato con il fg. 96 invece che 94 a favore Gestione Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/B) contro [REDACTED] Grava su lotto edificabile censito al fg. 94 part.lle 804 – 894 -629-630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione , come descritto al punto A della presente relazione , per la piena proprietà.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico Edilizia

L'appartamento in questione appartiene al corpo A della [REDACTED] c/da Savoia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

In seguito con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990** i **direttori dei lavori ing.** [REDACTED]

[REDACTED] in riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 [REDACTED]) particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *"la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità"*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *" e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne.
 Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale.
 Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata sia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale."*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del compless [REDACTED] Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica ovvero l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'appartamento in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante sia per diverse distribuzioni interne sia per l'accorpamento di una porzione del corpo B . Inoltre tale porzione era destinata a cantina nella variante mentre di fatto è composta da tre camere . Pertanto la destinazione di tali tre ambienti in futuro doveva essere cantina per come catastato. Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto.

Per poter eliminare l'inagibilità bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabb. A.

4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento è censito al foglio di mappa n° 94 part. 629 sub.14 del Comune di Messina , sia in visura (vedi allegato n° 2) che nella planimetria (vedi allegato n°5) la situazione dell'immobile è correttamente identificata (in merito ai tre ambienti del corpo B che ricadono nell'appartamento in questione destinati in atto a tre camere dovranno invece essere destinati per come catastati a cantina).



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: non vi è un condominio costituito.

Spese straordinarie di gestione immobile: necessita effettuare l'adeguamento sismico del corpo A oltre alle facciate (a seguire).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non vi è un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare :

Ai suddetti immobili erano così pervenuti :

Quanto al terreno al fg. 94 part.ile 804 e 894 :

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, Rep 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn. 12081 rp. e 14352 rg. da poteri di :

[REDACTED] a Messina il 28.05.1956

[REDACTED] a Messina il 01.01.1954

Ai sig.ri [REDACTED] quota pari a 1/6 della piena proprietà proviene per atto di donazione del 13.10.1982 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, Trascritto il 09.11.1982 ai nn.23.382 rp e 26365 rg da potere di

[REDACTED] a Messina il 26.02.1917

La restante quota pari a 2/3 della piena proprietà unitamente alla quota pari ad 1/3 della piena proprietà di [REDACTED] me sopra donato) proviene per atto di successione, den 3 vol. 1491, trascritta il 14.07.1981 ai nn. 13212 rp e 14777 rg. in morte avvenuta il 07.05.1980 di :

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920

Al sig. [REDACTED] pervenuto per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn.2174 rp e 2484 rg. da potere di :

[REDACTED] a Messina il 26.06.1898

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920

Quanto al terreno fg. 94 part.ile 629 e 630

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, rep. 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn.12082 rp. e 14353 rg. da potere di :

[REDACTED] a Monforte San Giorgio il 27.12.1919

[REDACTED] a Messina il 28.06.1951

[REDACTED] a Messina il 04.02.1959

[REDACTED] a Messina i 31.10.1952

- Ai sigg. [REDACTED] (e Angela), Antonina e [REDACTED] e per atto di successione, Den 42, vol.1480, trascritto il 25.05.1981 ai nn. 9407 rp. e 10634 rg. in morte avvenuta il 29.01.1980 di [REDACTED] a Messina il 23.02.1924

- Al signor [REDACTED] viene per atto di compravendita del 04.12.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 30.12.1967 ai nn.21210 rp.e 23361 rg da potere di [REDACTED]

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920



Quanto al terreno fg.94 part 270

- Proviene per atto di compravendita del 19.09.1981 del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 19.10.1981 ai nn.19747 rp. e 22617 rg da potere di :
[REDACTED] ta a Messina il 28.05.1956
[REDACTED] Messina l'01.01.1954
[REDACTED] ata a Messina 26.02.1917
- Ai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] proviene per atto di successione, Dem 3 vol 1491, trascritta il 14.07.1981 ai nn.13212 rp. e 14777 rg. da potere di :
[REDACTED] a Messina il 12.02.1920;
- Al sig. [REDACTED] proviene per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn.2174 rp. e n°2484 rg. da potere di :
[REDACTED] o a Messina il 26.06.1898
[REDACTED] nata a Messina il 12.02.1920



7. PRATICHE EDILIZIE:

L'appartamento in questione appartiene al corpo A della [REDACTED] c/da Savoia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

Successivamente con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990 i direttori dei lavori ing.** [REDACTED]

[REDACTED] riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) vi fu una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 [REDACTED] in particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *"la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 090/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità"*

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

" e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne.

Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale. Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata dia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale."



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] della Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica ovvero l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'appartamento in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante sia per diverse distribuzioni interne sia per l'accorpamento di una porzione del corpo B . Inoltre tale porzione era destinata a cantina nella variante mentre di fatto è composta da tre camere . Pertanto la destinazione di tali tre ambienti in futuro dovrà essere cantina per come catastato. Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto.

Per poter eliminare l'inagibilità bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabbr. A.



Descrizione di una unità immobiliare a piano primo (destinazione civile abitazione) – Corpo A - presso la [REDACTED] Lotto villaggio San Michele – c/da Savoia –di cui al punto F (U.I. n°6)
LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano primo, corpo A, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°56 al n°69, allegato n°6 seconda parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina), [REDACTED] Lotto.

In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo A il cui accesso avviene da un portone in ferro e vetro (comune con il corpo B). Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo B vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge poi al piano dell'appartamento.

L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente, per la maggiore, a civile abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 14 del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 5 vani, superficie catastale 98 mq, totale aree escluse scoperte 94 mq., rendita 198,84 euro (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 1, intestata all' [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare in questione appartiene al Corpo A, ed è interessata dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo A), mediocri, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturate (vedi foto n°1,2,3,4,5,6), le facciate vanno rifatte in toto.

L'unità immobiliare in questione è composta (vedi foto dal n°56 al n°69) da un ingresso corridoio, un rip, un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera, una seconda camera. Oltre a tali ambienti vi sono di fatto altri tre ambienti (abusivi nella destinazione), infatti stante la variante e quanto relazionata dall'ufficio urbanistica tali ambienti devono essere destinati a cantina (per come poi corretto catastalmente).

L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento nei w.c. è in ceramica. Le condizioni generali sono mediocri (ad esclusione dei tre vani che ricadono nel corpo B ove vi è muffa e infiltrazione, ivi sono scadenti).

L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio (fine anni 80) e porte interne tipo legno (a cui mancano le maniglie a seguito di atti vandalici), per come documentato a mezzo foto prodotte. In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili).

L'appartamento al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso dei sig. [REDACTED] successivamente per quanto di conoscenza sono state date le chiavi al custode giudiziario. Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord – ovest con altra u.i., a nord est (spazio d'isolamento), a sud con spazio isolamento.

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.

Destinazione urbanistica : Nel piano regolatore del Comune di Messina l'unità immobiliare ricade in zona B4d ;

Unità Immobiliare n°6 fg. 94 part. 629 sub. 14 :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento (ingresso/corridoio, due w.c.,soggiorno, cucina, camera, più tre cantine (in atto camere))	Sup. lorda	144 mq (circa)
Balconi complessivamente	Sup.	17,05 mq.(circa)



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. (nel corpo A situazione strutt. da adeguare sismicamente in fondazioni e ove necessario)
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo;
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe, materiale: c.a.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale :pilastri in c.a., (da adeguare sismicamente ove necessario)

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone ingresso:</i>	note: il portone d'ingresso alla scala A (da cui poi si ha accesso anche alla scala B) è in alluminio e vetro
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, condizioni: mediocri da ristrutturare.
<i>Infissi interni dell'appart.</i>	tipologia: tipo legno , condizioni discrete
<i>Pavim. Interna appart.</i>	Note: La pavimentazione dell'appart. è tipo ceramica

Impianti :

<i>Elettrico:</i>	l'impianto si presenta in condizioni mediocri;
<i>Gas:</i>	tipologia: alimentazione tramite bombole
<i>Idrico:</i>	condizioni: mediocri.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'APPARTAMENTO U.I. N°6:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie", detto metodo, consiste nel determinare il valore del bene tenendo conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato, quindi in funzione delle peculiarità del bene medesimo, dello stato, della destinazione urbanistica degli ambienti, si attribuisce un valore ritenuto congruo al mq. utile in funzione della superficie lorda a determinare il valore complessivo dell'u.i..

N.B. Di seguito si stima il valore dell'appartamento u.i. n°6 (a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A) infatti al termine della stima complessiva di tutti gli appartamenti alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutti gli appartamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (agenzia del territorio), indagini locali.

8.3. Valutazione

E. Appartamento U.I. n°6

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Sulla base delle indagini svolte, tralasciando al momento l'incidenza dei costi per eseguire l'adeguamento sismico sul corpo A, di cui si parlerà in seguito nella consulenza , il valore medio del mercato immobiliare da indagini locali per immobili nel villaggio San Michele così risulta :

Indagine di mercato (vedi allegato n°23)

- Appartamento Vill San Michele , quadrivani , primo piano euro 109.000,00 mq. 146euro **746,57/mq.**
- Appartamento Vill. San Michele..., bivani, piano rialz. Via Comunale euro 39.000,00 mq.65 ..euro **600,00/mq**
- Appartamento Vill. San Michelebivani, piano terz. 58.000,00 euro mq. 60.....euro **966,66/mq**

Valore mediato indagini di mercato

$$Vm \text{ mercato} = (746,57 + 600 + 966,66) / 3 = 771,07 \text{ euro/mq}$$

Indagini Osservatorio Immobiliare

Abitazioni civili valore varia da 900 a 1350,00 al mq. pertanto il valore medio è pari a :

$$Vmedio \text{ Osservatorio Immob.} = (900 + 1350) / 2 = 1.125 \text{ euro/mq}$$

Valore medio (indagini e osserv.)

$$Valore \text{ medio} = (771,07 + 1.125) / 2 = 948,03 \text{ euro/mq}$$



A tal punto tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'appart., della destinazione urbanistica dei suoi ambienti, del suo stato interno, tutto compreso (ad esclusione dell'incidenza dell'adeguamento sismico che verrà considerato nella fase finale della stima) si può ragionevolmente attribuire un valore definitivo di mercato all'appartamento (u.i. n°6) pari a **700,00 al mq.**

Pertanto essendo la superficie lorda dell'appart. pari a 144,00 mq ed ancora tenendo conto il contributo dei balconi di 17,05 mq si ha il seguente valore complessivo del bene :

Valore = (144,00 mq. x 700,00 euro/mq.) + (17,05 mq. x 0,30 x 700,00) =**104.380,50 euro**

Riepilogo

Valore dell'appart. con il metodo della stima in funzione della Superficie

(N.B. A tale valore di stima bisognerà togliere l'incidenza dell'adeguamento sismico da effettuare (corpo a) tale operazione sarà effettuata nelle conclusioni del lotto unico che comprende corpo a e b) **Euro 104.380,50**

Valore dell'appartamento (a cui bisogna decurtare l'incidez. adeg. Sismico corpo A)
=euro **104.380,50**

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F	appartamento	144 mq lordi circa + 17,05 mq circa di balconi	euro 104.380,50	euro 104.380,50 (quota 100/100)

RIEPILOGO STIMA APPARTAMENTO U.I. N°6

Valore appartamento u.i. n°6 (Fg. 94 part. 629 sub. 14, villaggio San Michele, c/da Savoia, Messina quota 1/1).....euro 104.380,50

8.4. Adeguamenti e correzioni alla 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....- euro 15.657,07

Spese tecniche per aggiornamento catasto.....nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....nessuna

8.5 Prezzo a base d'asta appartamento u.i. n°6 (vedi N.B.)

Valore appartamento u.i. n°6 (fg.94 part. 629 sub. 14)euro 88.723,43

(N.B. valore appartamento u.i. n°6 a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A infatti al termine della stima complessiva di tutti gli appartamenti alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutti gli appartamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano). Quindi si dovrà anche decurtare il prezzo dalle spese tecniche (regolarizzazione urbanistica e genio civile e quant'altro per come meglio espresso nel quadro finale di stima del lotto) ottenendo così il prezzo a base d'asta dell'unico lotto (vedi pag. conclusive).



**Unità immobiliare a piano 2 (destinazione urbanistica civile abitazione) – Corpo A
- presso la [REDACTED] U. Lotto – Villaggio San Michele (Messina)
contrada Savoia – fg.94 part. 629 sub. 7**

Lotto Unico – U.I. n°7

**1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (DESTINAZIONE URBANISTICA CIVILE ABITAZIONE) SITA AL PIANO SECONDO CORPO A- IN CONTRADA SAVOIA VILLAGGIO SAN MICHELE (Messina) – [REDACTED]
II LOTTO -OGGETTO DI VENDITA:**

G. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano secondo, corpo A, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°22 a 32, allegato n°6 prima parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina) [REDACTED] to.

In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo A il cui accesso avviene da un portone in ferro e vetro (comune con il corpo B). Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo B vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge poi al piano dell'appartamento.

L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente a civile abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 7 del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 111 mq, totale aree escluse scoperte 108 mq., rendita 218,72 euro (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 2, intestata alla [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare in questione appartiene al Corpo A, ed è interessata dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo A), mediocri, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturate (vedi foto n°1,2,3,4,5,6), le facciate vanno rifatte in toto.

L'unità immobiliare in questione è composta (vedi foto dal n°22 al n°32) da un salone, due camere, un disimpegno, un w.c. e una cucina.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento nei w.c. è in ceramica. Le condizioni generali sono discrete.

L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio (fine anni 80) e porte interne tipo legno per come documentato a mezzo foto prodotte. In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili).

L'appartamento al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso dei sig, [REDACTED] successivamente per quanto di conoscenza sono state date le chiavi al custode giudiziario. Innanzi al corpo A vi è un'area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord-ovest con altra u.i., a nord est con altro fabbr., a sud con spazio isolamento.

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il settimo bene di cui al lotto unico ed ovvero l'appartamento (sub.7) sito al piano primo – corpo A- presso la [REDACTED] II Lotto – , contrada Savoia si trova a San Michele la cui zona ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona:	villaggio – a traffico variabile (funzione della stagione, periodo estivo maggior traffico per via dell'escursione verso i colli), strada d'accesso comunale (stretta).
Servizi della zona (km):	nel raggio di un km circa si trovano i servizi necessari : supermercato Conad; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (700 m circa svincolo Giostra); autobus nelle vicinanze (due soste una a circa 300 m altra a circa 700 m);

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta nella disponibilità del custode giudiziario Notaio Ciappina.
 Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dagli atti di causa risulta :

- 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:*
 Ordinanza n°283 del 20/12/2019 del Sindaco di Messina con cui gli immobili sono dichiarati inagibili (vedi allegato n°19);
 Ordinanza n°28 del 06/02/2020 del Sindaco di Messina (fac simile della n°283 con variazione cointestari);
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Gli immobili possono essere agibili solo dopo aver messo in sicurezza il corpo A ovvero aver condotto i lavori di adeguamento sismico previo opportuna progettazione ed autorizzazione degli enti preposti.*

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

Dagli atti della procedura (ed in particolare dalla certificazione notarile del notaio Elio Bergamo del 08/02/2021) risulta:

- 4.2.1. *Iscrizioni : una;*
 1) **Ipoteca Volontaria nn.00681/09057 del 30.03.1988** - a garanzia di mutuo del 28-03-1988 a Rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Messina , Rep. 186 – Rinnovata il 26/03/2008 ai nn.1562 rp. e 11909 per la complessiva somma di Lire 1.275.000.000 di cui lire 425.000.000 capitale a favore Gestione Credito Fondiario della cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane – c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/b), contro [REDACTED] – Messina. Grava su lotto edificabile censito al fg.96 part.ile 804-894-629 -630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione come descritto al punto A ella presente relazione per la piena proprietà. (N.B. Nel quadro “D” della rinnovazione è stato evidenziato il mero errore commesso nella identificazione del foglio riportato come 96 invece di 94 nella nota originaria).



4.2.2. *Pignoramenti: uno ;*

Trascrizione n°20312/24224 del 15.09.1989 – Verbale di Pignoramento Immobiliare – notificato l'11.09.1989 Tribunale di Messina rep. 20312 - Rinnovato il 04.09.2009 ai nn.20440 rp e 29775 rg. anche contro terzi ed attuali proprietari di immobili non pertinenti alla relazione. [REDACTED]

[REDACTED] favore Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliano-Palermo c.f. 00174820829 (domicilio non eletto) contro [REDACTED] [REDACTED] Messina. Grava terreno al fg. 94 part.lle 804-894-629-630 e 270

Altri beni omissis

n. 02461/30778 – Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 02465/30782 Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 01567/17178 Annotamento del 05.05.2004 Restrizione beni (non pertinenti);

4.2.3. *Altre trascrizioni: una ;*

Trascrizione n°02951/25828 del 14.10.2015 – Ipoteca Volontaria – in rettifica a quella accesa il 26.03.2008 ai nn.1562 rp. e 11909 rg.nel quale per mero errore il terreno alle part.lle 804,894,629,630 e 270 sub.2 veniva indicato con il fg. 96 invece che 94 a favore Gestione Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/B) contro [REDACTED]

Grava su lotto edificabile censito al fg. 94 part.lle 804 – 894 -629-630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione , come descritto al punto A della presente relazione , per la piena proprietà.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico Edilizia

L'appartamento in questione appartiene al corpo A della [REDACTED] di c/da Savoia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

In seguito con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990** i direttori dei lavori ing. [REDACTED]

[REDACTED] in riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) vi fu una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 Dot. [REDACTED] particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *“la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità”*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *“ e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne.
Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale.
Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata sia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale.”*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] i via Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica ovvero l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'appartamento in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per poter eliminare l'inagibilità bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabb. A.

4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento è censito al foglio di mappa n° 94 part. 629 sub.7 del Comune di Messina , sia in visura (vedi allegato n° 2) che nella planimetria (vedi allegato n°5) la situazione dell'immobile è correttamente identificata.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: non vi è un condominio costituito.

Spese straordinarie di gestione immobile: necessita effettuare l'adeguamento sismico del corpo A oltre alle facciate (a seguire).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non vi è un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare :

Ai suddetti immobili erano così pervenuti :

Quanto al terreno al fg. 94 part.ile 804 e 894 :

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, Rep 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn. 12081 rp. e 14352 rg. da poteri di :

[REDACTED] a Messina il 28.05.1956

[REDACTED] Messina il 01.01.1954

Ai sig. [REDACTED] quota pari a 1/6 della piena proprietà proviene per atto di donazione del 13.10.1982 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, Trascritto il 09.11.1982 ai nn.23.382 rp e 26365 rg da potere di

[REDACTED] a Messina il 26.02.1917

La restante quota pari a 2/3 della piena proprietà unitamente alla quota pari ad 1/3 della piena proprietà di [REDACTED] sopra donato) proviene per atto di successione, den 3 vol. 1491, trascritta il 14.07.1981 ai nn. 13212 rp e 14777 rg. in morte avvenuta il 07.05.1980 di :

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920

Al sig. [REDACTED] venuto per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn.2174 rp e 2484 rg. da potere di :

[REDACTED] a Messina il 26.06.1898

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920

Quanto al terreno fg. 94 part.ile 629 e 630

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, rep. 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn.12082 rp. e 14353 rg. da potere di :

[REDACTED] nata a Monforte San Giorgio il 27.12.1919

[REDACTED] a Messina il 28.06.1951

[REDACTED] a Messina il 04.02.1959

[REDACTED] a Messina il 31.10.1952

- Ai sigg. [REDACTED] proviene per atto di successione, Den 42, vol.1480, trascritto il 25.05.1981 ai nn. 9407 rp. e 10634 rg. in morte avvenuta il 29.01.1980 di

[REDACTED] a il 23.02.1924

- Al signor [REDACTED] atto di compravendita del 04.12.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 30.12.1967 ai nn.21210 rp.e 23361 rg da potere di :

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920



Quanto al terreno fg.94 part 270

- Proviene per atto di compravendita del 19.09.1981 del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 19.10.1981 ai nn.19747 rp. e 22617 rg da potere di [REDACTED] data a Messina il 28.05.1956
[REDACTED] Messina l'01.01.1954
[REDACTED] a Messina 26.02.1917
- Ai sigg.ri [REDACTED] proviene per atto di successione, Dem 3 vol 1491, trascritta il 14.07.1981 ai nn.13212 rp. e 14777 rg. da potere di :
[REDACTED] Messina il 12.02.1920;
- Al sig. [REDACTED] proviene per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn.2174 rp. e n°2484 rg. da potere di :
[REDACTED] Messina il 26.06.1898
[REDACTED] Messina il 12.02.1920

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'appartamento in questione appartiene al corpo A dell' [REDACTED] via, villaggio San Michele, Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

Successivamente con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990** i direttori dei lavori ing. [REDACTED] [REDACTED] riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 Dott. G. [REDACTED] colare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *"la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità"*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *" e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli, risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne. Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale.*



Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso, con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia in data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi, quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc. edil. rilasciata sia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale."

Il 14/12/1996 il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni, cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il 17/04/2019 il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui si chiariva l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] via Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica ovvero l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata, collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'appartamento in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante per una diversa distribuzione degli spazi interni. Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto. Per poter eliminare l'inagibilità bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabbr. A.



Descrizione di una unità immobiliare a piano secondo (destinazione civile abitazione) – Corpo A - presso la [REDACTED] tto villaggio San Michele – c/da Savoia –di cui al punto G (U.I. n°7)**LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano secondo, corpo A, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°22 a 32, allegato n°6 prima parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina) [REDACTED].

In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo A il cui accesso avviene da un portone in ferro e vetro (comune con il corpo B). Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo B vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge poi al piano dell'appartamento.

L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente a civile abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 7 del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 111 mq, totale aree escluse scoperte 108 mq., rendita 218,72 euro (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 2, intestata alla [REDACTED].

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare in questione appartiene al Corpo A, ed è interessata dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo A), mediocri, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturate (vedi foto n°1,2,3,4,5,6), le facciate vanno rifatte in toto.

L'unità immobiliare in questione è composta (vedi foto dal n°22 al n°32) da un salone, due camere, un disimpegno, un w.c. e una cucina.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento nei w.c. è in ceramica. Le condizioni generali sono discrete.

L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio (fine anni 80) e porte interne tipo legno per come documentato a mezzo foto prodotte. In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili).

L'appartamento al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso dei sig. [REDACTED] successivamente per quanto di conoscenza sono state date le chiavi al custode giudiziario. Innanzi al corpo A vi è un'area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord – ovest con altra u.i., a nord est con altro fabbr., a sud con spazio isolamento.

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.

Destinazione urbanistica : Nel piano regolatore del Comune di Messina l'unità immobiliare ricade in zona B4d ;

Unità Immobiliare n°7 fg. 94 part. 629 sub. 7 :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento (salone, due camera, due bagni, disimp., cucina)	Sup. lorda	108 mq (circa)
Balconi complessivamente	Sup.	10,8 mq.(circa)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..



Travi: materiale: c.a. (nel corpo A situazione strutt. da adeguare sismicamente in fondazine e ove necessario)
Solai: tipologia: solaio misto in latero-cemento.
Copertura: tipologia: a terrazzo;
Scale: tipologia: a rampe, materiale: c.a.
Strutture verticali : materiale :pilastri in c.a., (da adeguare sismicamente ove necessario)

Componenti edilizie e costruttive:

Portone ingresso: note: il portone d'ingresso alla scala A (da cui poi si ha accesso anche alla scala B) è in alluminio e vetro
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, condizioni: mediocri da ristrutturare.
Infissi interni dell'appart. tipologia: tipo legno , condizioni discrete
Pavim. Interna appart. Note: La pavimentazione dell'appart. è tipo ceramica

Impianti :

Elettrico: l'impianto si presenta in condizioni mediocri;
Gas: tipologia: alimentazione tramite bombole
Idrico: condizioni: mediocri.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'APPARTAMENTO U.I. N°7:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie", detto metodo, consiste nel determinare il valore del bene tenendo conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato, quindi in funzione delle peculiarità del bene medesimo, dello stato, della destinazione urbanistica degli ambienti, si attribuisce un valore ritenuto congruo al mq. utile in funzione della superficie lorda a determinare il valore complessivo dell'u.i..

N.B. Di seguito si stima il valore dell'appartamento u.i. n°7 (a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A) infatti al termine della stima complessiva di tutti gli appartamenti alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutti gli appartamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (agenzia del territorio), indagini locali.

8.3. Valutazione

G. Appartamento U.I. n°7

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Sulla base delle indagini svolte, tralasciando al momento l'incidenza dei costi per eseguire l'adeguamento sismico sul corpo A, di cui si parlerà in seguito nella consulenza , il valore medio del mercato immobiliare da indagini locali per immobili nel villaggio San Michele così risulta :

Indagine di mercato (vedi allegato n°23)

- Appartamento Vill San Michele , quadrivani , primo piano euro 109.000,00 mq. 146euro **746,57/mq.**
- Appartamento Vill. San Michele..., bivani, piano rialz. Via Comunale euro 39.000,00 mq.65 ..euro **600,00/mq**
- Appartamento Vill. San Michelebivani, piano terz. 58.000,00 euro mq. 60.....euro **966,66/mq**

Valore mediato indagini di mercato

$$Vm \text{ mercato} = (746,57 + 600 + 966,66) / 3 = 771,07 \text{ euro/mq}$$

Indagini Osservatorio Immobiliare

Abitazioni civili valore varia da 900 a 1350,00 al mq. pertanto il valore medio è pari a :

$$Vmedio \text{ Osservatorio Immob.} = (900 + 1350) / 2 = 1.125 \text{ euro/mq}$$

Valore medio (indagini e osserv.)

$$Valore \text{ medio} = (771,07 + 1.125) / 2 = 948,03 \text{ euro/mq}$$



A tal punto tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'appart., della destinazione urbanistica dei suoi ambienti, del suo stato interno, tutto compreso (ad esclusione dell'incidenza dell'adeguamento sismico che verrà considerato nella fase finale della stima) si può ragionevolmente attribuire un valore definitivo di mercato all'appartamento (u.i. n°6) pari a **800,00 al mq.**

Pertanto essendo la superficie lorda dell'appart. pari a 144,00 mq ed ancora tenendo conto il contributo dei balconi di 17,05 mq si ha il seguente valore complessivo del bene :

Valore = (108,00 mq. x 800,00 euro/mq.) + (10,80 mq. x 0,30 x 800,00) = **88.992,00 euro**

Riepilogo

Valore dell'appart. con il metodo della stima in funzione della Superficie

(N.B. A tale valore di stima bisognerà togliere l'incidenza dell'adeguamento sismico da effettuare (corpo a) tale operazione sarà effettuata nelle conclusioni del lotto unico che comprende corpo a e b) **Euro 88.992,00**

Valore dell'appartamento (a cui bisogna decurtare l'incidez. adeg. Sismico corpo A)
=euro **88.992,00**

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
G	appartamento	108 mq lordi circa + 10,80 mq circa di balconi	euro 88.992,00	euro 88.992,00 (quota 100/100)

RIEPILOGO STIMA APPARTAMENTO U.I. N°7

Valore appartamento u.i. n°7 (Fg. 94 part. 629 sub. 7, villaggio San Michele, c/da Savoia, Messina quota 1/1).....euro 88.992,00

8.4. Adeguamenti e correzioni alla 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....- euro 13.348,80

Spese tecniche per aggiornamento catasto.....nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....nessuna

8.5 Prezzo appartamento u.i. n°7 (vedi N.B.)

Valore appartamento u.i. n°7 (fg.94 part. 629 sub. 7)euro 75.643,20

(N.B. valore appartamento u.i. n°7 a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A infatti al termine della stima complessiva di tutti gli appartamenti alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutti gli appartamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano). Quindi si dovrà anche decurtare il prezzo dalle spese tecniche (regolarizzazione urbanistica e genio civile e quant'altro per come meglio espresso nel quadro finale di stima del lotto) ottenendo così il prezzo a base d'asta dell'unico lotto (vedi pag. conclusive).



**Unità immobiliare a piano 2 (destinazione urbanistica civile abitazione) – Corpo A
- presso la [REDACTED] Lotto – Villaggio San Michele (Messina)
contrada Savoia – fg.94 part. 629 sub. 6**

Lotto Unico – U.I. n°8

**1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (DESTINAZIONE URBANISTICA CIVILE ABITAZIONE) SITA AL PIANO SECONDO CORPO A- IN CONTRADA SAVOIA VILLAGGIO SAN MICHELE (Messina) – [REDACTED]
II LOTTO -OGGETTO DI VENDITA:**

- h.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano secondo, corpo A, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°33 al n°42, allegato n°6 prima parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina), [REDACTED] otto.

In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo A il cui accesso avviene da un portone in ferro e vetro (comune con il corpo B). Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo B vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge poi al piano dell'appartamento.

L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente ad abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 6 del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 98 mq, totale aree escluse scoperte 94 mq., rendita 218,72 euro (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 2, intestata all' [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare in questione appartiene al Corpo A, ed è interessata dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo A), mediocri, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturate (vedi foto n°1,2,3,4,5,6), le facciate vanno rifatte in toto.

L'unità immobiliare in questione è composta (vedi foto dal n°33 al n°42) da un ingresso/corridoio, un disimpegno, un soggiorno, una cucina, due bagni, due camere.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento nei w.c. è in ceramica. Le condizioni generali sono mediocri (è presente forte umidità da infiltrazione proveniente dalla terrazza sovrastante):

L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio (fine anni 80) e porte interne tipo legno (sono state staccate e messe da parte all'interno dell'immobile), per come documentato a mezzo foto prodotte. In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili).

L'appartamento al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso dei sig. [REDACTED], successivamente per quanto di conoscenza sono state date le chiavi al custode giudiziario. Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord-ovest con altra u.i., a nord est (spazio d'isolamento), a sud con spazio isolamento.

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'ottavo bene di cui al lotto unico ed ovvero l'appartamento (sub.6) sito al piano secondo – corpo A- presso la [REDACTED] Lotto – , contrada Savoia si trova a San Michele la cui zona ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona:	villaggio – a traffico variabile (funzione della stagione, periodo estivo maggior traffico per via dell'escursione verso i colli), strada d'accesso comunale (stretta).
Servizi della zona (km):	nel raggio di un km circa si trovano i servizi necessari : supermercato Conad; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (700 m circa svincolo Giostra); autobus nelle vicinanze (due soste una a circa 300 m altra a circa 700 m);

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta nella disponibilità del custode giudiziario Notaio Ciappina.
 Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dagli atti di causa risulta :

- 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:*
 Ordinanza n°283 del 20/12/2019 del Sindaco di Messina con cui gli immobili sono dichiarati inagibili (vedi allegato n°19);
 Ordinanza n°28 del 06/02/2020 del Sindaco di Messina (fac simile della n°283 con variazione cointestataria);
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Gli immobili possono essere agibili solo dopo aver messo in sicurezza il corpo A ovvero aver condotto i lavori di adeguamento sismico previo opportuna progettazione ed autorizzazione degli enti preposti.*

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

Dagli atti della procedura (ed in particolare dalla certificazione notarile del notaio Elio Bergamo del 08/02/2021) risulta:

- 4.2.1. *Iscrizioni : una;*
 1) **Ipoteca Volontaria nn.00681/09057 del 30.03.1988** - a garanzia di mutuo del 28-03-1988 a Rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Messina , Rep. 186 – Rinnovata il 26/03/2008 ai nn.1562 rp. e 11909 per la complessiva somma di Lire 1.275.000.000 di cui lire 425.000.000 capitale a favore Gestione Credito Fondiario della cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane – c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/b), cont. [REDACTED] – Messina. Grava su lotto edificabile censito al fg.96 part.ile 804-894-629 -630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione come descritto al punto A ella presente relazione per la piena proprietà. (N.B. Nel quadro “D” della rinnovazione è stato evidenziato il mero errore commesso nella identificazione del foglio riportato come 96 invece di 94 nella nota originaria).



4.2.2. *Pignoramenti: uno ;*

Trascrizione n°20312/24224 del 15.09.1989 – Verbale di Pignoramento Immobiliare – notificato l'11.09.1989 Tribunale di Messina rep. 20312 - Rinnovato il 04.09.2009 ai nn.20440 rp e 29775 rg. anche contro terzi ed attuali proprietari di immobili non pertinenti alla relazione [REDACTED]

[REDACTED] favore Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliano-Palermo c.f. 00174820829 (domicilio non eletto) contro [REDACTED] terreno al fg. 94 part.lle 804-894-629-630 e 270

Altri beni omissis

n. 02461/30778 – Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 02465/30782 Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 01567/17178 Annotamento del 05.05.2004 Restrizione beni (non pertinenti);

4.2.3. *Altre trascrizioni: una ;*

Trascrizione n°02951/25828 del 14.10.2015 – Ipoteca Volontaria – in rettifica a quella accesa il 26.03.2008 ai nn.1562 rp. e 11909 rg.nel quale per mero errore il terreno alle part.lle 804,894,629,630 e 270 sub.2 veniva indicato con il fg. 96 invece che 94 a favore Gestione Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/B) contro [REDACTED]

Grava su lotto edificabile censito al fg. 94 part.lle 804 – 894 -629-630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione , come descritto al punto A della presente relazione , per la piena proprietà.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica ovvero l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'appartamento in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante per diverse distribuzioni interne . Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto. Per poter eliminare l'inagibilità bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabbr. A.

4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento è censito al foglio di mappa n° 94 part. 629 sub.6 del Comune di Messina , sia in visura (vedi allegato n° 2) che nella planimetria (vedi allegato n°5) la situazione dell'immobile è correttamente identificata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: non vi è un condominio costituito.

Spese straordinarie di gestione immobile: necessita effettuare l'adeguamento sismico del corpo A oltre alle facciate (a seguire).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non vi è un condominio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare :

Ai suddetti immobili erano così pervenuti :

Quanto al terreno al fg. 94 part. lle 804 e 894 :

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, Rep 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn. 12081 rp. e 14352 rg. da poteri di :

[REDACTED] a Messina il 28.05.1956

[REDACTED] a Messina il 01.01.1954

Ai sig. [REDACTED] pari a 1/6 della piena proprietà proviene per atto di donazione del 13.10.1982 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, Trascritto il 09.11.1982 ai nn. 23.382 rp e 26365 rg da potere di [REDACTED] [REDACTED] a Messina il 26.02.1917

La restante quota pari a 2/3 della piena proprietà unitamente alla quota pari ad 1/3 della piena proprietà di [REDACTED] (donato) proviene per atto di successione, den 3 vol. 1491, trascritta il 14.07.1981 ai nn. 13212 rp e 14777 rg. in morte avvenuta il 07.05.1980 di :

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920

Al sig. [REDACTED] nuto per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn. 2174 rp e 2484 rg. da potere di :

[REDACTED] Messina il 26.06.1898

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920

Quanto al terreno fg. 94 part. lle 629 e 630

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, rep. 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn. 12082 rp. e 14353 rg. da potere di :

[REDACTED] San Giorgio il 27.12.1919

[REDACTED] Messina il 28.06.1951

[REDACTED] Messina il 04.02.1959

[REDACTED] a Messina il 31.10.1952

- Ai sigg. [REDACTED] viene per atto di successione, Den 42, vol. 1480, trascritto il 25.05.1981 ai nn. 9407 rp. e 10634 rg. in morte avvenuta il 29.01.1980 di [REDACTED] Messina il 23.02.1924

- Al signor [REDACTED] proviene per atto di compravendita del 04.12.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 30.12.1967 ai nn. 21210 rp. e 23361 rg da potere di :

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920

Quanto al terreno fg. 94 part 270

- Proviene per atto di compravendita del 19.09.1981 del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 19.10.1981 ai nn. 19747 rp. e 22617 rg da potere di :

[REDACTED] a Messina il 28.05.1956

[REDACTED] Messina l'01.01.1954

[REDACTED] a Messina il 26.02.1917

- Ai sigg. ri [REDACTED] proviene per atto di successione, Dem 3 vol 1491, trascritta il 14.07.1981 ai nn. 13212 rp. e 14777 rg. da potere di :

[REDACTED] il 12.02.1920;

- Al sig. [REDACTED] ne per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn. 2174 rp. e n° 2484 rg. da potere di :

[REDACTED] il 26.06.1898

[REDACTED] Messina il 12.02.1920



7. PRATICHE EDILIZIE:

L'appartamento in questione appartiene al corpo A della [REDACTED] c/da Savoia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

In seguito con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990 i direttori dei lavori ing.** [REDACTED] e [REDACTED], in riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) vi fu una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 Dott. [REDACTED]) in particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *“la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità”*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *“ e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne. Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale. Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata dia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale.”*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica ovvero l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'appartamento in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante per diverse distribuzioni interne . Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto.

Per poter eliminare l'inagibilità bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabbr. A.



Descrizione di una unità immobiliare a piano secondo (destinazione civile abitazione) – Corpo A - presso la [REDACTED] sotto villaggio San Michele – c/da Savoia – di cui al punto H (U.I. n°8)
LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano secondo, corpo A, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°33 al n°42, allegato n°6 prima parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina) [REDACTED] otto.

In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo A il cui accesso avviene da un portone in ferro e vetro (comune con il corpo B). Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo B vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge poi al piano dell'appartamento.

L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente ad abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 6 del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 98 mq, totale aree escluse scoperte 94 mq., rendita 218,72 euro (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano 2, intestata alla [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare in questione appartiene al Corpo A, ed è interessata dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo A), mediocri, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturate (vedi foto n°1,2,3,4,5,6), le facciate vanno rifatte in toto.

L'unità immobiliare in questione è composta (vedi foto dal n°33 al n°42) da un ingresso/corridoio, un disimpegno, un soggiorno, una cucina, due bagni, due camere.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento nei w.c. è in ceramica. Le condizioni generali sono mediocri (è presente forte umidità da infiltrazione proveniente dalla terrazza sovrastante):

L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio (fine anni 80) e porte interne tipo legno (sono state staccate e messe da parte all'interno dell'immobile), per come documentato a mezzo foto prodotte. In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili).

L'appartamento al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso dei sig. [REDACTED] successivamente per quanto di conoscenza sono state date le chiavi al custode giudiziario. Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina a nord – ovest con altra u.i., a nord est (spazio d'isolamento), a sud con spazio isolamento.

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.

Destinazione urbanistica : Nel piano regolatore del Comune di Messina l'unità immobiliare ricade in zona B4d ;

Unità Immobiliare n°8 fg. 94 part. 629 sub. 6 :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento (ingresso/corridoio, due w.c.,soggiorno, cucina, un disimp.,due camere)	Sup. lorda	94 mq (circa)
Balconi complessivamente	Sup.	12 mq.(circa)



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. (nel corpo A situazione strutt. da adeguare sismicamente in fondazioni e ove necessario)
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo;
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe, materiale: c.a.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale :pilastri in c.a., (da adeguare sismicamente ove necessario)

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone ingresso:</i>	note: il portone d'ingresso alla scala A (da cui poi si ha accesso anche alla scala B) è in alluminio e vetro
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, condizioni: mediocri da ristrutturare.
<i>Infissi interni dell'appart.</i>	tipologia: tipo legno (distaccate e poste di lato)
<i>Pavim. Interna appart.</i>	Note: La pavimentazione dell'appart. è tipo ceramica

Impianti :

<i>Elettrico:</i>	l'impianto si presenta in condizioni scadenti;
<i>Gas:</i>	tipologia: alimentazione tramite bombole
<i>Idrico:</i>	condizioni: scadenti.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'APPARTAMENTO U.I. N°8:**8.1. Criterio di Stima**

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie", detto metodo, consiste nel determinare il valore del bene tenendo conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato, quindi in funzione delle peculiarità del bene medesimo, dello stato, della destinazione urbanistica degli ambienti, si attribuisce un valore ritenuto congruo al mq. utile in funzione della superficie lorda a determinare il valore complessivo dell'u.i..

N.B. Di seguito si stima il valore dell'appartamento u.i. n°8 (a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A) infatti al termine della stima complessiva di tutti gli appartamenti alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutti gli appartamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (agenzia del territorio), indagini locali.

8.3. Valutazione**h. Appartamento U.I. n°8****Metodo di Stima in funzione della Superficie**

Sulla base delle indagini svolte, tralasciando al momento l'incidenza dei costi per eseguire l'adeguamento sismico sul corpo A, di cui si parlerà in seguito nella consulenza , il valore medio del mercato immobiliare da indagini locali per immobili nel villaggio San Michele così risulta :

Indagine di mercato (vedi allegato n°23)

- Appartamento Vill San Michele , quadrivani , primo piano euro 109.000,00 mq. 146euro **746,57/mq.**
- Appartamento Vill. San Michele..., bivani, piano rialz. Via Comunale euro 39.000,00 mq.65 ..euro **600,00/mq**
- Appartamento Vill. San Michelebivani, piano terz. 58.000,00 euro mq. 60.....euro **966,66/mq**

Valore mediato indagini di mercato

$$V_m \text{ mercato} = (746,57 + 600 + 966,66) / 3 = 771,07 \text{ euro/mq}$$

Indagini Osservatorio Immobiliare

Abitazioni civili valore varia da 900 a 1350,00 al mq. pertanto il valore medio è pari a :

$$V_{\text{medio Osservatorio Immob.}} = (900 + 1350) / 2 = 1.125 \text{ euro/mq}$$

Valore medio (indagini e osserv.)

$$\text{Valore medio} = (771,07 + 1.125) / 2 = 948,03 \text{ euro/mq}$$



A tal punto tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'appart., della destinazione urbanistica dei suoi ambienti, del suo stato interno , tutto compreso (ad esclusione dell'incidenza dell'adeguamento sismico che verrà considerato nella fase finale della stima) si può ragionevolmente attribuire un valore definitivo di mercato all'appartamento (u.i. n°8) pari a **675,00 al mq.**

Pertanto essendo la superficie lorda dell'appart. pari a 94,00 mq ed ancora tenendo conto il contributo dei balconi di 12 mq si ha il seguente valore complessivo del bene :

$$\text{Valore} = (94,00 \text{ mq.} \times 675,00 \text{ euro/mq.}) + (12 \text{ mq.} \times 0,30 \times 675,00) = \dots\dots\dots \mathbf{65.880,00 \text{ euro}}$$

Riepilogo

Valore dell'appart. con il metodo della stima in funzione della Superficie

(N.B. A tale valore di stima bisognerà togliere l'incidenza dell'adeguamento sismico da effettuare (corpo a) tale operazione sarà effettuata nelle conclusioni del lotto unico che comprende corpo a e b) **Euro 65.880,00**

Valore dell'appartamento (a cui bisogna decurtare l'incidez. adeg. Sismico corpo A)
=euro **65.880,00**

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
H	appartamento	94 mq lordi circa + 12 mq circa di balconi	euro 65.880,00	euro 65.880,00 (quota 100/100)

RIEPILOGO STIMA APPARTAMENTO U.I. N°8

Valore appartamento u.i. n°8 (Fg. 94 part. 629 sub. 6, villaggio San Michele , c/da Savoia, Messina quota 1/1).....euro 65.880,00

8.4. Adeguamenti e correzioni alla 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....- euro 9.882,00

Spese tecniche per aggiornamento catasto.....nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....nessuna

8.5 Prezzo appartamento u.i. n°8 (vedi N.B.)

Valore appartamento u.i. n°8 (fg.94 part. 629 sub. 6)euro 55.998,00

(N.B. valore appartamento u.i. n°8 a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A infatti al termine della stima complessiva di tutti gli appartamenti alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutti gli appartamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano). Quindi si dovrà anche decurtare il prezzo dalle spese tecniche (regolarizzazione urbanistica e genio civile e quant'altro per come meglio espresso nel quadro finale di stima del lotto) ottenendo così il prezzo a base d'asta dell'unico lotto (vedi pag. conclusive).



**Unità immobiliare a piano Terra - DEPOSITO – Corpo A - presso [REDACTED]
[REDACTED] I Lotto – Villaggio San Michele (Messina) contrada Savoia – fg.94 part.
629 sub. 15 (ex sub. 2) – particella 894 sub.4 (ex sub.2)
Lotto Unico – U.I. n°9**

**1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA
CORPO A- IN CONTRADA SAVOIA VILLAGGIO SAN MICHELE (Messina) –
[REDACTED] LOTTO -OGGETTO DI VENDITA:**

- I. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare (deposito) al piano terra, corpo A, (vedi foto dal n°101 al n°107 , allegato n°6 terza parte) sito in c/da Savoia , villaggio San Michele (Messina) [REDACTED] lotto.

In particolare u.i. in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo A l'accesso a tale u.i avviene da un cortile privato esterno. In atto tale u.i era adibita ad abitazione , usata come canile, ma stante il progetto in variante approvato dalla commissione l'area era destinata a cantina , mentre nella concessione rilasciata invece l'area è destinata a portico.

L'unità immobiliare è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 15 (ex sub.2) del Comune di Messina con annesso terreno part.894 sub.4 (ex sub 2), avente categoria catastale C/2 , classe 3 , consistenza 74mq , superficie catastale 96 mq, rendita 137,58 euro (vedi allegato n°2 bis, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5 bis). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano terra , intestata alla [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare in questione appartiene al Corpo A, ed è interessata dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A . In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo A), mediocri, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo , mai ristrutturate (vedi foto n°1,2,3,4,5,6), le facciate vanno rifatte in toto.

L'unità immobiliare in questione è composta (vedi foto dal n°101 al n°107) da quattro ambienti , e due w.c..

L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, **la pavimentazione interna tipo ceramica , il rivestimento nei w.c. è in ceramica. Le condizioni generali sono scadenti (u.i. era usata come canile) ed ivi è presente forte umidità da infiltrazione nella zona del giunto tecnico con il corpo B.**

L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio (fine anni 80) e porte interne tipo legno. In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso , nè venduto gli immobili).

L'u.i. al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso della sig. [REDACTED] utilizzava tale immobile come ricovero per cani , successivamente per quanto di conoscenza sono state date le chiavi al custode giudiziario. Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare confina con altra u.i. (part. 629 sub.1), con part.894 sub.4, e con terrapieno. In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il nono bene di cui al lotto unico ed ovvero l'u.i. (sub.15) sita al piano terra – corpo A- presso la [REDACTED] – , contrada Savoia, si trova a San Michele la cui zona ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona:	villaggio – a traffico variabile (funzione della stagione, periodo estivo maggior traffico per via dell'escursione verso i colli), strada d'accesso comunale (stretta).
Servizi della zona (km):	nel raggio di un km circa si trovano i servizi necessari : supermercato Conad; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (700 m circa svincolo Giostra); autobus nelle vicinanze (due soste una a circa 300 m altra a circa 700 m);

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta nella disponibilità del custode giudiziario Notaio Ciappina.
Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dagli atti di causa risulta :

- 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:*
Ordinanza n°283 del 20/12/2019 del Sindaco di Messina con cui gli immobili sono dichiarati inagibili (vedi allegato n°19);
Ordinanza n°28 del 06/02/2020 del Sindaco di Messina (fac simile della n°283 con variazione cointestatari);
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Gli immobili possono essere agibili solo dopo aver messo in sicurezza il corpo A ovvero aver condotto i lavori di adeguamento sismico previo opportuna progettazione ed autorizzazione degli enti preposti.*

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

Dagli atti della procedura (ed in particolare dalla certificazione notarile del notaio Elio Bergamo del 08/02/2021) risulta:

4.2.1. *Iscrizioni : una;*

1) **Ipoteca Volontaria nn.00681/09057 del 30.03.1988** - a garanzia di mutuo del 28-03-1988 a Rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Messina , Rep. 186 – Rinnovata il 26/03/2008 ai nn.1562 rp. e 11909 per la complessiva somma di Lire 1.275.000.000 di cui lire 425.000.000 capitale a favore Gestione Credito Fondiario della cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane – c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/b), contro [REDACTED] – Messina. Grava su lotto edificabile censito al fg.96 part.ile 804-894-629 -630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione come descritto al punto A ella presente relazione per la piena proprietà. (N.B. Nel quadro “D” della rinnovazione è stato evidenziato il mero errore commesso nella identificazione del foglio riportato come 96 invece di 94 nella nota originaria).



4.2.2. *Pignoramenti: uno ;*

Trascrizione n°20312/24224 del 15.09.1989 – Verbale di Pignoramento Immobiliare – notificato l'11.09.1989 Tribunale di Messina rep. 20312 - Rinnovato il 04.09.2009 ai nn.20440 rp e 29775 rg. anche contro terzi ed attuali proprietari di immobili non pertinenti alla relazione [REDACTED]

[REDACTED] Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliano-Palermo c.f. 00174820829 (domicilio non eletto) contro [REDACTED] Società Cooperativa a r.l. Messina. Grava terreno al fg. 94 part.lle 804-894-629-630 e 270

Altri beni omissis

n. 02461/30778 – Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 02465/30782 Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 01567/17178 Annotamento del 05.05.2004 Restrizione beni (non pertinenti);

4.2.3. *Altre trascrizioni: una ;*

Trascrizione n°02951/25828 del 14.10.2015 – Ipoteca Volontaria – in rettifica a quella accesa il 26.03.2008 ai nn.1562 rp. e 11909 rg.nel quale per mero errore il terreno alle part.lle 804,894,629,630 e 270 sub.2 veniva indicato con il fg. 96 invece che 94 a favore Gestione Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/B) contro [REDACTED]
Grava su lotto edificabile censito al fg. 94 part.lle 804 – 894 -629-630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione , come descritto al punto A della presente relazione , per la piena proprietà.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico Edilizia

L'u.i. in questione appartiene al corpo A della [REDACTED] c/da Savoia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

In seguito con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990** i direttori dei lavori ing. [REDACTED] [REDACTED] riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 [REDACTED] [REDACTED] particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *“la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità”*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *“ e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne. Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale. Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata sia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale.”*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] via Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica ovvero l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'u.i in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante per diverse distribuzioni interne oltre per il fatto che era stato modificato in appartamento (contestato dall'urbanistica). Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto.Per poter eliminare l'inagibilità bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabbr. A.

4.3.2. Conformità catastale:

L'u.i. è censito al foglio di mappa n° 94 part. 629 sub.15 del Comune di Messina , sia in visura (vedi allegato n° 2bis) che nella planimetria (vedi allegato n°5bis) la situazione dell'immobile è correttamente identificata.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: non vi è un condominio costituito.

Spese straordinarie di gestione immobile: necessita effettuare l'adeguamento sismico del corpo A oltre alle facciate (a seguire).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non vi è un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare :

Ai suddetti immobili erano così pervenuti :

Quanto al terreno al fg. 94 part.ile 804 e 894 :

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, Rep 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn. 12081 rp. e 14352 rg. da poteri di :

[REDACTED] Messina il 28.05.1956

[REDACTED] Messina il 01.01.1954

Ai sig.ri [REDACTED] la quota pari a 1/6 della piena proprietà proviene per atto di donazione del 13.10.1982 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, Trascritto il 09.11.1982 ai nn.23.382 rp e 26365 rg da potere di

[REDACTED] Messina il 26.02.1917

La restante quota pari a 2/3 della piena proprietà unitamente alla quota pari ad 1/3 della piena proprietà di [REDACTED] (ora donato) proviene per atto di successione, den 3 vol. 1491 , trascritta il 14.07.1981 ai nn. 13212 rp e 14777 rg. in morte avvenuta il 07.05.1980 di :

[REDACTED] Messina il 12.02.1920

Al sig. [REDACTED] venuto per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn.2174 rp e 2484 rg. da potere di :

[REDACTED] Messina il 26.06.1898

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920

Quanto al terreno fg. 94 part.ile 629 e 630

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, rep. 27092 , trascritto il 03.06.1987 ai nn.12082 rp. e 14353 rg. da potere di :

[REDACTED] Monforte San Giorgio il 27.12.1919

[REDACTED] a Messina il 28.06.1951

[REDACTED] il 04.02.1959

[REDACTED] Messina i 31.10.1952

- Ai sigg.ri [REDACTED] viene per atto di successione , Den 42, vol.1480, trascritto il 25.05.1981 ai nn. 9407 rp. e 10634 rg. in morte avvenuta il 29.01.1980 di [REDACTED] sina il 23.02.1924

- Al signo [REDACTED] ne per atto di compravendita del 04.12.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 30.12.1967 ai nn.21210 rp.e 23361 rg da potere di :

[REDACTED] Messina il 12.02.1920



Quanto al terreno fg.94 part 270

- Proviene per atto di compravendita del 19.09.1981 del dott. [REDACTED]
Notaio in Messina, trascritto il 19.10.1981 ai nn.19747 rp. e 22617 rg da potere di :
[REDACTED] a Messina il 28.05.1956
[REDACTED] a Messina l'01.01.1954
[REDACTED] a Messina 26.02.1917
- Ai sigg.ri [REDACTED]
successione, Dem 3 vol 1491, trascritta il 14.07.1981 ai nn.13212 rp. e 14777 rg. da
potere di :
[REDACTED] Messina il 12.02.1920;
- Al sig. [REDACTED] proviene per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito
del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn.2174 rp. e
n°2484 rg. da potere di :
[REDACTED] a Messina il 26.06.1898
[REDACTED] a Messina il 12.02.1920



7. PRATICHE EDILIZIE:

L'u.i. in questione appartiene al corpo A dell' [REDACTED] Savoia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

Successivamente con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante , vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990 i direttori dei lavori ing.** [REDACTED]

[REDACTED] in riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) vi fu una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 Dott. [REDACTED]) particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *"la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità"*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *" e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne. Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale. Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata dia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale."*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica ovvero l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'.u.i in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante per diverse distribuzioni interne oltre per il fatto che era stato modificato in appartamento (contestato dall'urbanistica).

Per poter eliminare l'inagibilità bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabb. A.



**Descrizione di una unità immobiliare a piano secondo (destinazione deposito)
- Corpo A - presso la [redacted] otto villaggio San Michele -
c/da Savoia - di cui al punto I (U.I. n°9)
LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare (deposito) al piano terra, corpo A, (vedi foto dal n°101 al n°107, allegato n°6 terza parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina), [redacted]

In particolare u.i. in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo A l'accesso a tale u.i avviene da un cortile privato esterno. In atto tale u.i era adibita ad abitazione, usata come canile, ma stante il progetto in variante approvato dalla commissione l'area era destinata a cantina, mentre nella concessione rilasciata invece l'area è destinata a portico.

L'unità immobiliare è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 15 (ex sub.2) del Comune di Messina con annesso terreno part.894 sub.4 (ex sub 2), avente categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 74mq, superficie catastale 96 mq, rendita 137,58 euro (vedi allegato n°2 bis, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5 bis). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano terra, intestata alla [redacted]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare in questione appartiene al Corpo A, ed è interessata dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo A), mediocri, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturate (vedi foto n°1,2,3,4,5,6), le facciate vanno rifatte in toto.

L'unità immobiliare in questione è composta (vedi foto dal n°101 al n°107) da quattro ambienti, e due w.c..

L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, **la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento nei w.c. è in ceramica. Le condizioni generali sono scadenti (u.i. era usata come canile) ed ivi è presente forte umidità da infiltrazione nella zona del giunto tecnico con il corpo B.**

L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio (fine anni 80) e porte interne tipo legno. In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili).

L'u.i. al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso della signora [redacted] che utilizzava tale immobile come ricovero per cani, successivamente per quanto di conoscenza sono state date le chiavi al custode giudiziario. Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare confina con altra u.i. (part. 629 sub.1), con part.894 sub.4, e con terrapieno. In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.

Unità Immobiliare n°9 fg. 94 part. 629 sub. 15 :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Deposito	Sup. lorda	94 mq (circa)
Cortile	Sup.	53 mq.(circa)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..



Travi: materiale: c.a. (nel corpo A situazione strutt. da adeguare sismicamente in fondazine e ove necessario)
Solai: tipologia: solaio misto in latero-cemento.
Copertura: tipologia: a terrazzo;
Scale: tipologia: a rampe, materiale: c.a.
Strutture verticali : materiale :pilastri in c.a., (da adeguare sismicamente ove necessario)

Componenti edilizie e costruttive:

Portone ingresso: note: il portone d'ingresso alla scala A (da cui poi si ha accesso anche alla scala B) è in alluminio e vetro
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, condizioni: mediocri da ristrutturare.
Infissi interni dell'appart. tipologia: tipo legno
Pavim. Interna appart. Note: La pavimentazione dell'appart. è tipo ceramica

Impianti :

Elettrico: l'impianto si presenta in condizioni scadenti;
Gas: tipologia: alimentazione tramite bombole
Idrico: condizioni: scadenti.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL DEPOSITO U.I. N°9:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie", detto metodo, consiste nel determinare il valore del bene tenendo conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato, quindi in funzione delle peculiarità del bene medesimo, dello stato, della destinazione urbanistica degli ambienti, si attribuisce un valore ritenuto congruo al mq. utile in funzione della superficie lorda a determinare il valore complessivo dell'u.i..

N.B. Di seguito si stima il valore dell'u.i. n°9 (a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A) infatti al termine della stima complessiva di tutti gli appartamenti alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutti gli appartamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (agenzia del territorio), indagini locali.

8.3. Valutazione

I. Deposito U.I. n°9

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Sulla base delle indagini svolte, tralasciando al momento l'incidenza dei costi per eseguire l'adeguamento sismico sul corpo A, di cui si parlerà in seguito nella consulenza , il valore medio del mercato immobiliare da indagini locali per immobili nel villaggio San Michele così risulta :

Indagine di mercato (vedi allegato n°23)

- Appartamento Vill San Michele , quadrivani , primo piano
euro 109.000,00 mq. 146euro **746,57/mq.**
- Appartamento Vill. San Michele..., bivani, piano rialz.
Via Comunale euro 39.000,00 mq.65 ..euro **600,00/mq**
- Appartamento Vill. San Michelebivani, piano terz.
58.000,00 euro mq. 60.....euro **966,66/mq**

Valore mediato indagini di mercato

$$Vm \text{ mercato} = (746,57 + 600 + 966,66) / 3 = 771,07 \text{ euro/mq}$$

Indagini Osservatorio Immobiliare

Abitazioni civili valore varia da 900 a 1350,00 al mq. pertanto il valore medio è pari a :

$$V\text{medio Osservatorio Immob.} = (900 + 1350) / 2 = 1.125 \text{ euro/mq}$$

Valore medio (indagini e osserv.)

$$\text{Valore medio} = (771,07 + 1.125) / 2 = 948,03 \text{ euro/mq}$$

Poiché il coeff. di destinazione di un deposito è pari a 0,6 rispetto ad un appartamento si ha che il **valore medio per un deposito** è $948,03 \times 0,60 = 568,81 \text{ euro/mq}$



A tal punto tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del deposito, della destinazione urbanistica dei suoi ambienti, del suo stato interno , tutto compreso (ad esclusione dell'incidenza dell'adeguamento sismico che verrà considerato nella fase finale della stima) si può ragionevolmente attribuire un valore definitivo di mercato al deposito (u.i. n°9) pari a **550,00 al mq.**

Pertanto essendo la superficie lorda del deposito pari a 94,00 mq ed ancora tenendo conto il contributo del cortile di 12 mq si ha il seguente valore complessivo del bene :

$$\text{Valore} = (94,00 \text{ mq.} \times 550,00 \text{ euro/mq.}) + (12 \text{ mq.} \times 0,10 \times 550,00) = \dots\dots\dots \mathbf{52.360,00 \text{ euro}}$$

Riepilogo

Valore del deposito con il metodo della stima in funzione della Superficie

(N.B. A tale valore di stima bisognerà togliere l'incidenza dell'adeguamento sismico da effettuare (corpo a) tale operazione sarà effettuata nelle conclusioni del lotto unico che comprende corpo a e b) **Euro 52.360,00**

Valore del deposito (a cui bisogna decurtare l'incidez. adeg. Sismico corpo A) =
.....euro **52.360,00**

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
I	deposito	94 mq lordi circa + 12 mq circa di cortile	euro 52.360,00	euro 52.360,00 (quota 100/100)

RIEPILOGO STIMA DEPOSITO U.I. N°9

Valore deposito u.i. n°9 (Fg. 94 part. 629 sub. 15 , villaggio San Michele , c/da Savoia, Messina quota 1/1).....euro 52.360,00

8.4. Adeguamenti e correzioni alla 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....- euro 7.854,00

Spese tecniche per aggiornamento catasto.....nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....nessuna

8.5 Prezzo deposito u.i. n°9 (vedi N.B.)

Valore deposito u.i. n°9 (fg.94 part. 629 sub. 15)euro 44.506,00

(N.B. valore u.i. n°9 a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A infatti al termine della stima complessiva di tutte le u.i. alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutte le u.i. nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano). Quindi si dovrà anche decurtare il prezzo dalle spese tecniche (regolarizzazione urbanistica e genio civile e quant'altro per come meglio espresso nel quadro finale di stima del lotto) ottenendo così il prezzo a base d'asta dell'unico lotto (vedi pag. conclusive).



**Unità immobiliare a piano Terra - DEPOSITO – Corpo A - presso la [REDACTED]
[REDACTED] – Villaggio San Michele (Messina) contrada Savoia – fg.94 part.
629 sub. 1**

Lotto Unico – U.I. n°10

**1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA CORPO
A- IN CONTRADA SAVOIA VILLAGGIO SAN MICHELE (Messina) [REDACTED]**

[REDACTED] -OGGETTO DI VENDITA:

L. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare (deposito) al piano terra, corpo A, (vedi foto dal n°92 al n°100, allegato n°6 terza parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina), [REDACTED]

In particolare u.i. in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo A, di fatto allo stato è diviso in due unità con accessi separati. Guardando la facciata la porzione di destra ha duplice ingresso uno dall'esterno lato parcheggi e l'altro dal corridoio condominiale, mentre la porzione di sinistra è dotata di accesso solo dall'esterno lato parcheggio con autonomo ingresso.

L'unità immobiliare nel suo complesso è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 1 del Comune di Messina, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 79mq, superficie catastale 91 mq, rendita 146,88 euro (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano terra, intestata alla [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare in questione appartiene al Corpo A, ed è interessata dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo A), mediocri, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturate (vedi foto n°1,2,3,4,5,6), le facciate vanno rifatte in toto. L'unità immobiliare in questione è composta (vedi foto dal n°92 al n°100) da diversi ambienti totalmente al rustico (senza pavimento, senza intonaco, senza tonachina, senza infissi, eccc..)

In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili).

L'u.i. al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso metà del sig. [REDACTED] (parte di sinistra) e metà dei sig. [REDACTED] (parte di destra) successivamente per quanto sentito dire le chiavi sono state consegnate al custode giudiziario.

Innanzitutto al corpo A vi è un'area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare confina con altra u.i. (part. 629 sub.2), con part.894, e con area parcheggio. In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il decimo bene di cui al lotto unico ed ovvero l'u.i. (sub.1) sita al piano terra – corpo A- presso [REDACTED] la Savoia, si trova a San Michele la cui zona ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona:	villaggio – a traffico variabile (funzione della stagione, periodo estivo maggior traffico per via dell'escursione verso i colli), strada d'accesso comunale (stretta).
Servizi della zona (km):	nel raggio di un km circa si trovano i servizi necessari : supermercato Conad; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (700 m circa svincolo Giostra); autobus nelle vicinanze (due soste una a circa 300 m altra a circa 700 m);

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta nella disponibilità del custode giudiziario Notaio Ciappina.
 Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dagli atti di causa risulta :

- 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:*
 Ordinanza n°283 del 20/12/2019 del Sindaco di Messina con cui gli immobili sono dichiarati inagibili (vedi allegato n°19);
 Ordinanza n°28 del 06/02/2020 del Sindaco di Messina (fac simile della n°283 con variazione cointestatar);
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Gli immobili possono essere agibili solo dopo aver messo in sicurezza il corpo A ovvero aver condotto i lavori di adeguamento sismico previo opportuna progettazione ed autorizzazione degli enti preposti.*

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

Dagli atti della procedura (ed in particolare dalla certificazione notarile del notaio Elio Bergamo del 08/02/2021) risulta:

4.2.1. Iscrizioni : una;

1) **Ipoteca Volontaria nn.00681/09057 del 30.03.1988** - a garanzia di mutuo del 28-03-1988 a Rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Messina , Rep. 186 – Rinnovata il 26/03/2008 ai nn.1562 rp. e 11909 per la complessiva somma di Lire 1.275.000.000 di cui lire 425.000.000 capitale a favore Gestione Credito Fondiario della cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane – c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/b), contro [REDACTED] Messina. Grava su lotto edificabile censito al fg.96 part.lla 804-894-629 -630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione come descritto al punto A ella presente relazione per la piena proprietà. (N.B. Nel quadro "D" della rinnovazione è stato evidenziato il mero errore commesso nella identificazione del foglio riportato come 96 invece di 94 nella nota originaria).



4.2.2. *Pignoramenti: uno ;*

Trascrizione n°20312/24224 del 15.09.1989 – Verbale di Pignoramento Immobiliare – notificato l'11.09.1989 Tribunale di Messina rep. 20312 - Rinnovato il 04.09.2009 ai nn.20440 rp e 29775 rg. anche contro terzi ed attuali proprietari di immobili non pertinenti alla relazione [REDACTED]

[REDACTED] favore Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliano-Palermo c.f. 00174820829 (domicilio non eletto) contro [REDACTED] terreno al fg. 94 part.lle 804-894-629-630 e 270

Altri beni omissis

n. 02461/30778 – Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 02465/30782 Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 01567/17178 Annotamento del 05.05.2004 Restrizione beni (non pertinenti);

4.2.3. *Altre trascrizioni: una ;*

Trascrizione n°02951/25828 del 14.10.2015 – Ipoteca Volontaria – in rettifica a quella accesa il 26.03.2008 ai nn.1562 rp. e 11909 rg.nel quale per mero errore il terreno alle part.lle 804,894,629,630 e 270 sub.2 veniva indicato con il fg. 96 invece che 94 a favore Gestione Credito Fondiario della [REDACTED] per le provincie siciliane c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/B) contro [REDACTED]

Grava su lotto edificabile censito al fg. 94 part.lle 804 – 894 -629-630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione , come descritto al punto A della presente relazione , per la piena proprietà.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico Edilizia

L'u.i. in questione appartiene al corpo A della [REDACTED] a Savoia ,
villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987**
una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2
elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974
n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più
piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai
sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

In seguito con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante
(sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni
corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura
della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990** i direttori dei lavori in [REDACTED]

[REDACTED] provvedimento ai lavori di cui alla concessione
edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano
segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando
ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o
lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) una inchiesta della Procura (proc. 9465/95
Dott. [REDACTED] particolare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si
confermava quanto su citato ovvero che *"la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto
concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota
prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di
conformità"*.

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le
seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *" e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con
polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di
copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non
prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano
del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso,
tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento
(corpo A), nel quale risultano modifiche interne.*

*Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato
prima condominiale.*

*Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta
chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e
accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28
marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto
per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla
Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato
il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia
con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata sia con il progetto di cui
alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono
Variante essenziale."*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica ovvero l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l' u.i in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante per alcune distribuzioni interne.

Per poter eliminare l'inagibilità bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabbr. A.

4.3.2. Conformità catastale:

L' u.i. è censito al foglio di mappa n° 94 part. 629 sub.1 del Comune di Messina , sia in visura (vedi allegato n° 2) che nella planimetria (vedi allegato n°5) la situazione del deposito è correttamente identificata.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: non vi è un condominio costituito.

Spese straordinarie di gestione immobile: necessita effettuare l'adeguamento sismico del corpo A oltre alle facciate (a seguire).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non vi è un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare :

Ai suddetti immobili erano così pervenuti :

Quanto al terreno al fg. 94 part.ile 804 e 894 :

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, Rep 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn. 12081 rp. e 14352 rg. da poteri di :

[REDACTED] a Messina il 28.05.1956

[REDACTED] Messina il 01.01.1954

Ai sig.ri [REDACTED] quota pari a 1/6 della piena proprietà proviene per atto di donazione del 13.10.1982 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, Trascritto il 09.11.1982 ai nn.23.382 rp e 26365 rg da potere di

[REDACTED] a Messina il 26.02.1917

La restante quota pari a 2/3 della piena proprietà unitamente alla quota pari ad 1/3 della piena proprietà ([REDACTED] come sopra donato) proviene per atto di successione, den 3 vol. 1491, trascritta il 14.07.1981 ai nn. 13212 rp e 14777 rg. in morte avvenuta il 07.05.1980 di :

[REDACTED] Messina il 12.02.1920

Al sig.ri [REDACTED] pervenuto per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn.2174 rp e 2484 rg. da potere di :

[REDACTED] a Messina il 26.06.1898

[REDACTED] Messina il 12.02.1920

Quanto al terreno fg. 94 part.ile 629 e 630

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, rep. 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn.12082 rp. e 14353 rg. da potere di :

[REDACTED] a Monforte San Giorgio il 27.12.1919

[REDACTED] a Messina il 28.06.1951

[REDACTED] Messina il 04.02.1959

[REDACTED] a Messina il 31.10.1952

- Ai sigg.ri [REDACTED] ne per atto di successione, Den 42, vol.1480, trascritto il 25.05.1981 ai nn. 9407 rp. e 10634 rg. in morte avvenuta il 29.01.1980 di [REDACTED] Messina il 23.02.1924

- Al signor [REDACTED] proviene per atto di compravendita del 04.12.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 30.12.1967 ai nn.21210 rp.e 23361 rg da potere di :

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920



Quanto al terreno fg.94 part 270

- Proviene per atto di compravendita del 19.09.1981 del dott. [REDACTED]
Notaio in Messina , trascritto il 19.10.1981 ai nn.19747 rp. e 22617 rg da potere di :
[REDACTED] a Messina il 28.05.1956
[REDACTED] a Messina l'01.01.1954
[REDACTED] a Messina 26.02.1917
- Ai sigg.ri [REDACTED] o di
successione, Dem 3 vol 1491 , trascritta il 14.07.1981 ai nn.13212 rp. e 14777 rg. da
potere di :
[REDACTED] Messina il 12.02.1920;
- Al sig. [REDACTED] iene per atto di compravendita del 12.01.1967 a
rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai
nn.2174 rp. e n°2484 rg. da potere di :
[REDACTED] a Messina il 26.06.1898
[REDACTED] nata a Messina il 12.02.1920



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] ia Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica ovvero l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'.u.i in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante per alcune distribuzioni interne. Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto.

Per poter eliminare l'inagibilità bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabbr. A.



**Descrizione di una unità immobiliare a piano terra (destinazione deposito) –
Corpo A - presso la [REDACTED] llo villaggio San Michele – c/da
Savoia – di cui al punto L (U.I. n°10)****LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare (deposito) al piano terra, corpo A, (vedi foto dal n°92 al n°100, allegato n°6 terza parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina), [REDACTED] Lotto.

In particolare u.i. in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo A, di fatto allo stato è diviso in due unità con accessi separati. Guardando la facciata la porzione di destra ha duplice ingresso uno dall'esterno lato parcheggi e l'altro dal corridoio condominiale, mentre la porzione di sinistra è dotata di accesso solo dall'esterno lato parcheggio con autonomo ingresso.

L'unità immobiliare nel suo complesso è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 1 del Comune di Messina, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 79mq, superficie catastale 91 mq, rendita 146,88 euro (vedi allegato n°2, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano terra, intestata alla [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare in questione appartiene al Corpo A, ed è interessata dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo A), mediocri, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturate (vedi foto n°1,2,3,4,5,6), le facciate vanno rifatte in toto. L'unità immobiliare in questione è composta (vedi foto dal n°92 al n°100) da diversi ambienti totalmente al rustico (senza pavimento, senza intonaco, senza tonachina, senza infissi, eccc..)

In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili).

L'u.i. al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso metà del sig. [REDACTED] (parte di sinistra) e metà dei sig. [REDACTED] (parte di destra) successivamente per quanto sentito dire le chiavi sono state consegnate al custode giudiziario.

Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati.

Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare confina con altra u.i. (part. 629 sub.2), con part.894, e con area parcheggio. In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.

Unità Immobiliare n°10 fg. 94 part. 629 sub. 1 :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Deposito	Sup. lorda	91 mq (circa)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. (nel corpo A situazione strutt. da adeguare sismicamente in fondazine e ove necessario)
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo;
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe, materiale: c.a.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale :pilastri in c.a., (da adeguare sismicamente ove necessario)



Componenti edilizie e costruttive:

Portone ingresso: note: il portone d'ingresso alla scala A (da cui poi si ha accesso anche alla scala B) è in alluminio e vetro

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, condizioni: mediocri da ristrutturare.

Infissi interni dell'appart. tipologia: tipo legno

Pavim. Interna appart. Note: La pavimentazione dell'appart. è tipo ceramica

Impianti :

Elettrico: l'impianto si presenta in condizioni scadenti;

Gas: tipologia: alimentazione tramite bombole

Idrico: condizioni: scadenti.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL DEPOSITO U.I. N°10:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie", detto metodo, consiste nel determinare il valore del bene tenendo conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato, quindi in funzione delle peculiarità del bene medesimo, dello stato, della destinazione urbanistica degli ambienti, si attribuisce un valore ritenuto congruo al mq. utile in funzione della superficie lorda a determinare il valore complessivo dell'u.i..

N.B. Di seguito si stima il valore dell'u.i. n°10 (a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A) infatti al termine della stima complessiva di tutte le u.i. alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutte le u.i. nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (agenzia del territorio), indagini locali.

8.3. Valutazione

L. Deposito U.I. n°10

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Sulla base delle indagini svolte, tralasciando al momento l'incidenza dei costi per eseguire l'adeguamento sismico sul corpo A, di cui si parlerà in seguito nella consulenza , il valore medio del mercato immobiliare da indagini locali per immobili nel villaggio San Michele così risulta :

Indagine di mercato (vedi allegato n°23)

- Appartamento Vill San Michele , quadrivani , primo piano euro 109.000,00 mq. 146euro **746,57/mq.**
- Appartamento Vill. San Michele..., bivani, piano rialz. Via Comunale euro 39.000,00 mq.65 ..euro **600,00/mq**
- Appartamento Vill. San Michelebivani, piano terz. 58.000,00 euro mq. 60.....euro **966,66/mq**

Valore mediato indagini di mercato

$$V_m \text{ mercato} = (746,57 + 600 + 966,66) / 3 = 771,07 \text{ euro/mq}$$

Indagini Osservatorio Immobiliare

Abitazioni civili valore varia da 900 a 1350,00 al mq. pertanto il valore medio è pari a :

$$V_{\text{medio Osservatorio Immob.}} = (900 + 1350) / 2 = 1.125 \text{ euro/mq}$$

Valore medio (indagini e osserv.)

$$\text{Valore medio} = (771,07 + 1.125) / 2 = 948,03 \text{ euro/mq}$$

Poiché il coeff. di destinazione di un deposito è pari a 0,6 rispetto ad un appartamento si ha che il **valore medio per un deposito** è $948,03 \times 0,6 = 568,81 \text{ euro/mq}$



A tal punto tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del deposito, della destinazione urbanistica dei suoi ambienti, del suo stato interno , tutto compreso (ad esclusione dell'incidenza dell'adeguamento sismico che verrà considerato nella fase finale della stima) si può ragionevolmente attribuire un valore definitivo di mercato al deposito (u.i. n°10) pari a **500,00 al mq.**

Pertanto essendo la superficie lorda del deposito pari a 91,00 mq si ha il seguente valore complessivo del bene :

Valore = (91,00 mq. x 500,00 euro/mq.) =45.500,00 euro

Riepilogo

Valore del deposito con il metodo della stima in funzione della Superficie

(N.B. A tale valore di stima bisognerà togliere l'incidenza dell'adeguamento sismico da effettuare (corpo a) tale operazione sarà effettuata nelle conclusioni del lotto unico che comprende corpo a e b) **Euro 45.500,00**

Valore del deposito (a cui bisogna decurtare l'incidez. adeg. Sismico corpo A) =euro 45.500,00

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
L	Deposito	91 mq lordi circa	euro 45.500,00	euro 45.500,00 (quota 100/100)

RIEPILOGO STIMA DEPOSITO U.I. N°10

Valore deposito u.i. n°10 (Fg. 94 part. 629 sub. 1 , villaggio San Michele , c/da Savoia, Messina quota 1/1).....euro 45.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni alla 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....- euro 6.825,00

Spese tecniche per aggiornamento catasto.....nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....nessuna

8.5 Prezzo deposito u.i. n°10 (vedi N.B.)

Valore deposito u.i. n°10 (fg.94 part. 629 sub. 1)euro 38.675,00

(N.B. valore u.i. n°10 a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A infatti al termine della stima complessiva di tutte le u.i. alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutte le u.i. nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano). Quindi si dovrà anche decurtare il prezzo dalle spese tecniche (regolarizzazione urbanistica e genio civile e quant'altro per come meglio espresso nel quadro finale di stima del lotto) ottenendo così il prezzo a base d'asta dell'unico lotto (vedi pag. conclusive).



**Unità immobiliare a piano Terzo - Appartamento - Corpo A - presso la
 [REDACTED] I Lotto - Villaggio San Michele (Messina) contrada Savoia -
 fg.94 part. 629 sub. 16 (ex sub. 9)**

Lotto Unico - U.I. n°11

**1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO
 CORPO A- IN CONTRADA SAVOIA VILLAGGIO SAN MICHELE (Messina) -
 [REDACTED] II LOTTO -OGGETTO DI VENDITA:**

M. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano terzo, corpo A, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°43 al n°55 , allegato n°6 prima parte) sito in c/da Savoia , villaggio San Michele (Messina) [REDACTED]. In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo A il cui accesso avviene da un portone in ferro e vetro (comune con il corpo B). Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo B vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge poi al piano dell'appartamento.

L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente ad abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 16 (ex sub.9) del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2 , classe 9 , consistenza 7,5 vani , superficie catastale 162 mq, totale aree escluse scoperte 149 mq., rendita 298,25 euro (vedi allegato n°2 bis, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5 bis). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano terzo , intestata all' [REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare in questione appartiene al Corpo A, ed è interessata dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A . In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo A), mediocri, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo , mai ristrutturate (vedi foto n°1,2,3,4,5,6), le facciate vanno rifatte in toto. L'unità immobiliare in questione è composta (vedi foto dal n°43 al n°55) da un ingresso, salone, due camere, due w.c., un disimpegno, una cucina, un terrazzo a livello e un balcone chiuso con struttura precaria. L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, la pavimentazione interna tipo ceramica , il rivestimento nei w.c. è in ceramica. Le condizioni generali sono mediocri . L'immobile per come si evince dalle foto è stato privato di recente degli infissi sia interni che esterni , degli elementi di un bagno, delle placchette degli interruttori e dei punti luce ecc... La differenza dello stato dei luoghi rinvenuta a marzo 2019 e a febb.2021 è stata documentata e segnalata in atti . **Tale appartamento per come evidenziato in seguito è stato realizzato senza i calcoli depositati al Genio Civile (abusivamente). Inoltre su porzione dello stesso insiste la parte del sub.11 (pericolante) realizzata sul corpo A (porzione che potrebbe collassare sul soffitto dell'appartamento). Lo stesso piano ha il piano di calpestio del solaio inclinato.** In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso , nè venduto gli immobili).

L'appartamento al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso dei sig. [REDACTED] [REDACTED] ente per quanto di conoscenza sono state date le chiavi al custode giudiziario. Innanzi al corpo A vi è un area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati.Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina davanti (guardando la facciata principale) con spazio di isolamento ove vi è il parcheggio, a destra guardando la facciata principale con fabb. contiguo mentre sul retro con spazio di isolamento che distacca il fabb. dalla collina.

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'undicesimo bene di cui al lotto unico ed ovvero l'u.i. (sub.16) sita al piano terzo – corpo A- presso la [REDACTED] contrada Savoia, si trova a San Michele la cui zona ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona:	villaggio – a traffico variabile (funzione della stagione, periodo estivo maggior traffico per via dell'escursione verso i colli), strada d'accesso comunale (stretta).
Servizi della zona (km):	nel raggio di un km circa si trovano i servizi necessari : supermercato Conad; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (700 m circa svincolo Giostra); autobus nelle vicinanze (due soste una a circa 300 m altra a circa 700 m);

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta nella disponibilità del custode giudiziario Notaio Ciappina.
Per maggiori informazioni rivolgersi allo stesso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dagli atti di causa risulta :

- 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:*
Ordinanza n°283 del 20/12/2019 del Sindaco di Messina con cui gli immobili sono dichiarati inagibili (vedi allegato n°19);
Ordinanza n°28 del 06/02/2020 del Sindaco di Messina (fac simile della n°283 con variazione cointestatari);
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Gli immobili possono essere agibili solo dopo aver messo in sicurezza il corpo A ovvero aver condotto i lavori di adeguamento sismico previo opportuna progettazione ed autorizzazione degli enti preposti.*

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

Dagli atti della procedura (ed in particolare dalla certificazione notarile del notaio Elio Bergamo del 08/02/2021) risulta:

4.2.1. *Iscrizioni : una;*

1) **Ipoteca Volontaria nn.00681/09057 del 30.03.1988** - a garanzia di mutuo del 28-03-1988 a Rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Messina , Rep. 186 – Rinnovata il 26/03/2008 ai nn.1562 rp. e 11909 per la complessiva somma di Lire 1.275.000.000 di cui lire 425.000.000 capitale a favore Gestione Credito Fondiario della cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane – c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/b), contro [REDACTED] – Messina. Grava su lotto edificabile censito al fg.96 part.lla 804-894-629 -630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione come descritto al punto A ella presente relazione per la piena proprietà. (N.B. Nel quadro “D” della rinnovazione è stato evidenziato il mero errore commesso nella identificazione del foglio riportato come 96 invece di 94 nella nota originaria).



4.2.2. *Pignoramenti: uno ;*

Trascrizione n°20312/24224 del 15.09.1989 – Verbale di Pignoramento Immobiliare – notificato l'11.09.1989 Tribunale di Messina rep. 20312 - Rinnovato il 04.09.2009 ai nn.20440 rp e 29775 rg. anche contro terzi ed attuali proprietari di immobili non pertinenti alla relazione. [REDACTED]

[REDACTED] favore Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliano-Palermo c.f. 00174820829 (domicilio non eletto) contro [REDACTED] [REDACTED] na. Grava terreno al fg. 94 part.lle 804-894-629-630 e 270

Altri beni omissis

n. 02461/30778 – Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 02465/30782 Annotamento del 28.10.2003 Restrizione beni (non pertinenti);

n. 01567/17178 Annotamento del 05.05.2004 Restrizione beni (non pertinenti);

4.2.3. *Altre trascrizioni: una ;*

Trascrizione n°02951/25828 del 14.10.2015 – Ipoteca Volontaria – in rettifica a quella accesa il 26.03.2008 ai nn.1562 rp. e 11909 rg.nel quale per mero errore il terreno alle part.lle 804,894,629,630 e 270 sub.2 veniva indicato con il fg. 96 invece che 94 a favore Gestione Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio v.e. per le provincie siciliane c.f. 00174820829 (domicilio eletto in via Garibaldi 297/B) contro [REDACTED]

Grava su lotto edificabile censito al fg. 94 part.lle 804 – 894 -629-630 e 270 sub.2 ivi compreso il fabbricato in corso di costruzione , come descritto al punto A della presente relazione , per la piena proprietà.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il **17/04/2019** il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [REDACTED] via Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica ovvero l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28.

Per quanto riguarda l'u.i in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante per diverse distribuzioni interne oltre per il fatto che l'appartamento urbanisticamente è stato ampliato verso il terrazzo a livello (per come segnalato dall'Urbanistica) inoltre fatto ancor più grave l'assenza dei calcoli al genio civile di tale elevazione. Pertanto tale piano è abusivo anche per tale motivo, necessita presentare il condono edilizio (contestuale alla vendita) dell'intero appartamento.

Inoltre per poter eliminare l'inagibilità bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabbr. A.

4.3.2. Conformità catastale:

L'u.i. è censito al foglio di mappa n° 94 part. 629 sub.16 del Comune di Messina , sia in visura (vedi allegato n° 2bis) che nella planimetria (vedi allegato n°5bis) la situazione dell'immobile è correttamente identificata (a meno di una svista irrilevante nell'indicazione del nord).



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: non vi è un condominio costituito.

Spese straordinarie di gestione immobile: necessita effettuare l'adeguamento sismico del corpo A oltre alle facciate (a seguire) e il condono edilizio in quanto l'appartamento è abusivo (anche privo di calcoli dep. al genio civile)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non vi è un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico inverso, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare :

Ai suddetti immobili erano così pervenuti :

Quanto al terreno al fg. 94 part.ile 804 e 894 :

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, Rep 27092, trascritto il 03.06.1987 ai nn. 12081 rp. e 14352 rg. da poteri di :

[REDACTED] a Messina il 28.05.1956

[REDACTED] a Messina il 01.01.1954

Ai sig. [REDACTED] pari a 1/6 della piena proprietà proviene per atto di donazione del 13.10.1982 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, Trascritto il 09.11.1982 ai nn.23.382 rp e 26365 rg da potere di

[REDACTED] Messina il 26.02.1917

La restante quota pari a 2/3 della piena proprietà unitamente alla quota pari ad 1/3 della piena proprietà ([REDACTED] opra donato) proviene per atto di successione, den 3 vol. 1491 , trascritta il 14.07.1981 ai nn. 13212 rp e 14777 rg. in morte avvenuta il 07.05.1980 di :

[REDACTED] Messina il 12.02.1920

Al sig. [REDACTED] per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn.2174 rp e 2484 rg. da potere di :

[REDACTED] Messina il 26.06.1898

[REDACTED] Messina il 12.02.1920

Quanto al terreno fg. 94 part.ile 629 e 630

- Proviene per atto di compravendita del 07.05.1987 a rogito del dott. [REDACTED], Notaio in Messina, rep. 27092 , trascritto il 03.06.1987 ai nn.12082 rp. e 14353 rg. da potere di :

[REDACTED] a Monforte San Giorgio il 27.12.1919

[REDACTED] Messina il 28.06.1951

[REDACTED] Messina il 04.02.1959

[REDACTED] Messina il 31.10.1952

- Ai sigg.ri [REDACTED] viene per atto di successione , Den 42, vol.1480, trascritto il 25.05.1981 ai nn. 9407 rp. e 10634 rg. in morte avvenuta il 29.01.1980 di [REDACTED] Messina il 23.02.1924

- Al signor [REDACTED] per atto di compravendita del 04.12.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 30.12.1967 ai nn.21210 rp.e 23361 rg da potere di :

[REDACTED] a Messina il 12.02.1920



Quanto al terreno fg.94 part 270

- Proviene per atto di compravendita del 19.09.1981 del dott. [REDACTED] Notaio in Messina , trascritto il 19.10.1981 ai nn.19747 rp. e 22617 rg da potere di :
[REDACTED] a Messina il 28.05.1956
[REDACTED] Messina l'01.01.1954
[REDACTED] a Messina 26.02.1917
- Ai sigg. [REDACTED] proviene per atto di successione, Dem 3 vol 1491 , trascritta il 14.07.1981 ai nn.13212 rp. e 14777 rg. da potere di :
[REDACTED] a Messina il 12.02.1920;
- Al sig. [REDACTED] proviene per atto di compravendita del 12.01.1967 a rogito del dott. [REDACTED] Notaio in Messina, trascritto il 07.02.1967 ai nn.2174 rp. e n°2484 rg. da potere di :
[REDACTED] Messina il 26.06.1898
[REDACTED] a Messina il 12.02.1920

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'appartamento in questione appartiene al corpo A della [REDACTED] voia , villaggio San Michele , Messina.

All'origine il complesso edilizio (corpo A e B) in questione aveva ottenuto il **24/06/1987** una concessione edilizia n°9009 (vedi allegato n°10 Quater).

Tale prima concessione consentiva la realizzazione di un complesso residenziale a 2 elevazioni e a 2 elevazioni e porticato.

Il **05/10/1987** fu approvato dal Genio Civile di Messina ai sensi della legge 02/02/1974 n°64 il progetto per la costruzione del II lotto di un complesso a due levazioni f.t. più piano porticato (allegato n°16) e successivamente è avvenuta l'attestazione di deposito ai sensi dell'art. 4 legge 05/11/1971 n°1086 (vedi allegato n°11 bis).

In seguito con seduta del **14/11/1989** fu approvata dalla commissione edilizia una variante (sostanziale), vedi allegato n°10 octo.

La variante prevedeva tra l'altro (vedi allegati) una ulteriore elevazione in più per ogni corpo di fabbrica tuttavia la relativa concessione non fu mai ritirata (per mancata cura della ditta).

Risulta successivamente che in data **13/09/1990 i direttori dei lavori ing. [REDACTED] arc. [REDACTED]** riferimento ai lavori di cui alla concessione edilizia n°9009 del 24/06/1987 comunicavano che già con r.r. del 29/09/1989 avevano segnalato alla ditta proprietaria **le proprie dimissioni da direttore dei lavori** declinando ogni responsabilità per eventuali lavori eseguiti in difformità al progetto approvato o lavori non autorizzati espressamente dalla stessa d.l. (vedi allegato n°12).

Risulta inoltre in atti (vedi allegato n°13) una inchiesta della Procura (proc. 9465/95 Dott. G. [REDACTED]colare si legge in atti che da un punto di vista tecnico si confermava quanto su citato ovvero che *"la ditta proprietaria non aveva ritirato l'atto concessorio in variante nonostante era stata invitata per completare la pratica con nota prot. 17876 del 09/09/1992. Conseguentemente non è stato rilasciato il certificato di conformità"*

Quindi con provvedimento **prot.8706 del 10/07/1996** l'urbanistica accertava le seguenti difformità (vedi allegato n°10 bis):

- *" e' stato effettuato in data 09/07/1996 un sopralluogo contestuale con polizia giudiziaria e due funzionari del genio civilesull'intera area di copertura disposta su tre livelli , risulta realizzata una sopraelevazione non prevista in progetto con il risultato di tre elevaz. anziché due al primo piano del corpo B parte dell'ambito destinato a porticato risulta chiuso, tramezzato, adibito a residenza e connesso con l'attiguo appartamento (corpo A), nel quale risultano modifiche interne. Inoltre risultano vani finestra e porta finestra su spazio esterno recintato prima condominiale.*



Anche al piano terra corpo A, parte dell'ambito destinato a portico risulta chiuso , con apertura finestre e portafinestre su spazio esterno delimitato e accessibile dalla adiacente zona comune. ... Si fa presente che in data 28 marzo 1988 prot.4243 è stata inoltrata una variante al precedente progetto per la quale pur essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia i data 14/11/1989 non risulta ad oggi ancora ritirato il relativo atto concessorio. In sintesi , quanto rilevato è in contrasto sia con il progetto di cui alla conc.. edil. rilasciata sia con il progetto di cui alla suddetta variante. Pertanto le suddette opere realizzate costituiscono Variante essenziale."

Il **14/12/1996** il Sindaco pro-tempore emetteva una ordinanza la n°1635 per situazioni di pericolo che vedevano coinvolti degli stabili tra cui per quelli oggetto di esecuzione (vedi allegato n°14 bis).

In data 18/01/1999 il Comando dei vigili del fuoco effettuava un accertamento rilevando tutte le criticità presenti (lesioni , cedimenti del terreno ecc.) vedi allegato n°18.

Il 18/03/1999 il sindaco emetteva nuova ordinanza n°225 (vedi allegato n°14) ove si dichiarava che l'edificio era dissestato e costituiva grave pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Dagli accertamenti da me condotti non sono risultati dalle interrogazioni fatte al Genio Civile in relazione alle opere di cui al primo progetto né relazione a struttura ultima né collaudo strutturale, inoltre la sopraelevazione (quarta elev. ovvero il sub. 11 e il sub.9) su entrambi i corpi di fabbrica risulta abusiva anche da un punto di vista strutturale.

Il 17/04/2019 il Comando dei vigili del Fuoco effettuava accertamento presso gli stabili rilevando disallineamento verticale visibile dal cortile (laterale) riconducibile a cedimento differenziale.

Il 20/12/2019 il Sindaco di Messina emanava l'ordinanza n°283 (allegato n°19) con cui di chiarava l'inagibilità per motivi statici degli immobili di entrambi i corpi A e B del complesso [redacted] della Comunale villaggio San Michele.

Il 21/12/2019 lo scrivente rispondeva all'ordinanza del sindaco (vedi allegato n°20) informando tutti gli organi competenti al fine di mettere in chiaro ruoli e responsabilità (vedi allegato n°20)

Il 06/02/2020 con ordinanza n°28 di fatto veniva corretta la precedente ordinanza con la sola modifica della notifica ai soggetti interessati (vedi allegato n°22).

A seguito del sopralluogo effettuato dal confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto si può confermare quanto su già rilevato dai sopralluoghi dell'ufficio tecnico dell'urbanistica ovvero l'assenza di calcolazioni per il piano in sopraelevazione, nonché la presenza di cambi di destinazione d'uso abusivi e difformità nelle distribuzioni interne non autorizzate, nonché la variante essenziale autorizzata dalla commissione ma la sua concessione mai ritirata. Inoltre gli edifici sono privi di relazione a struttura ultimata , collaudo e art. 28. Necessita comunque presentare un nuovo progetto dello stato dei luoghi della Cooperativa al fine di regolarizzare il tutto. **Per quanto riguarda l'appartamento in questione la realtà dei luoghi si differenzia con quella di cui alla variante per diverse distribuzioni interne oltre per il fatto che l'appartamento urbanisticamente è stato ampliato verso il terrazzo a livello (per come segnalato dall'Urbanistica) ed è stato chiuso con struttura precaria un balcone inoltre fatto ancor più grave l'assenza dei calcoli al genio civile di tale elevazione. Pertanto tale piano è abusivo anche per tale motivo, necessita presentare il condono edilizio (contestuale alla vendita a cura e spese dell'acquirente) dell'intero appartamento.**

Inoltre per poter eliminare l'inagibilità bisogna eseguire i lavori nel corpo A, già computati, ovvero adeguare sismicamente il medesimo fabbr. A.



Descrizione di una unità immobiliare a piano terzo (destinazione appartamento) – Corpo A - presso la [REDACTED] lotto villaggio San Michele – c/da Savoia – di cui al punto M (U.I. n°11)

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare al piano terzo, corpo A, destinata a civile abitazione, (vedi foto dal n°43 al n°55, allegato n°6 prima parte) sito in c/da Savoia, villaggio San Michele (Messina), [REDACTED] Lotto.

In particolare l'appartamento in oggetto appartiene ad un fabbricato a più elevazioni f.t. senza ascensore (III elev.f.t. oltre piano cantinato). L'immobile appartiene al corpo A il cui accesso avviene da un portone in ferro e vetro (comune con il corpo B). Per il tramite di una scala elicoidale (ove nel punto di giunzione con il corpo B vi sono lesioni verificatisi a seguito dello spostamento del corpo A) si giunge poi al piano dell'appartamento.

L'unità immobiliare (destinata urbanisticamente ad abitazione) è identificata al catasto al foglio di mappa n°94 part. 629 sub. 16 (ex sub.9) del Comune di Messina, avente categoria catastale A/2, classe 9, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 162 mq, totale aree escluse scoperte 149 mq., rendita 298,25 euro (vedi allegato n°2 bis, visure storiche nonché la planimetria catastale dell'appartamento allegato n°5 bis). Ed ancora in visura risulta tale unità censita in via Comunale n.SN piano terzo, intestata all'[REDACTED]

Di seguito si procede ad una descrizione del bene oggetto di esecuzione:

Preliminarmente rammento che l'unità immobiliare in questione appartiene al Corpo A, ed è interessata dal pericolo di cedimento differenziale che esiste nelle fondamenta del corpo A. In atto poi bisogna ricordare che vi è una **ordinanza sindacale n°283 del 20/12/2019 con cui il sindaco ha decretato l'inagibilità per motivi statici di tutti gli immobili in questione fino a quando non verranno eseguiti i lavori** (vedi allegato n°19). Le facciate del fabbricato (corpo A), mediocri, sono tipiche degli anni 80 con problematiche del tipo, mai ristrutturate (vedi foto n°1,2,3,4,5,6), le facciate vanno rifatte in toto. L'unità immobiliare in questione è composta (vedi foto dal n°43 al n°55) da un ingresso, salone, due camere, due w.c., un disimpegno, una cucina, un terrazzo a livello e un balcone chiuso con struttura precaria. L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m, la pavimentazione interna tipo ceramica, il rivestimento nei w.c. è in ceramica. Le condizioni generali sono mediocri. L'immobile per come si evince dalle foto è stato privato di recente degli infissi sia interni che esterni, degli elementi di un bagno, delle placchette degli interruttori e dei punti luce ecc... La differenza dello stato dei luoghi rinvenuta a marzo 2019 e a febb.2021 è stata documentata e segnalata in atti. **Tale appartamento per come evidenziato in seguito è stato realizzato senza i calcoli depositati al Genio Civile (abusivamente). Inoltre su porzione dello stesso insiste la parte del sub.11 (pericolante) realizzata sul corpo A (porzione che potrebbe crollare sul soffitto dell'appartamento). Lo stesso piano ha il piano di calpestio del solaio inclinato.** In merito alla stesura delle carature millesimali dell'immobile nulla posso riferire verosimilmente le stesse dovevano essere ancora redatte (non avendo concluso le pratiche edili in corso, nè venduto gli immobili).

L'appartamento al momento dei miei accessi era dapprima nel possesso dei sig. [REDACTED] successivamente per quanto di conoscenza sono state date le chiavi al custode giudiziario. Innanzi al corpo A vi è un'area parcheggio della cooperativa senza posti auto assegnati. Per quanto concerne i confini l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confina davanti (guardando la facciata principale) con spazio di isolamento ove vi è il parcheggio, a destra guardando la facciata principale con fabb. contiguo mentre sul retro con spazio di isolamento che distacca il fabb. dalla collina.

In riferimento alla conformità tra la descrizione del bene contenuta nel pignoramento e quella attuale si ritiene che il bene è ben identificato in maniera univoca dagli atti prodotti.

Unità Immobiliare n°11 fg. 94 part. 629 sub. 16 (ex sub.9) :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento (ingresso, salone, due camere, due w.c., un disimpegno, una cucina)	Sup. lorda	139,5mq circa
Balcone chiuso con struttura precaria	Sup.	9,5 mq circa



Terrazzo **Sup.** **86,5 mq circa**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
Travi: materiale: c.a. (nel corpo A situazione strutt. da adeguare sismicamente in fondazine e ove necessario)
Solai: tipologia: solaio misto in latero-cemento.
Copertura: tipologia: a terrazzo;
Scale: tipologia: a rampe, materiale: c.a.
Strutture verticali : materiale :pilastri in c.a., (da adeguare sismicamente ove necessario)

Componenti edilizie e costruttive:

Portone ingresso: note: il portone d'ingresso alla scala A (da cui poi si ha accesso anche alla scala B) è in alluminio e vetro
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, condizioni: mediocri da ristrutturare.
Infissi interni dell'appart. tipologia: assenti
Pavim. Interna appart. Note: La pavimentazione dell'appart. è tipo ceramica

Impianti :

Elettrico: l'impianto è stato privato di placchette prese di corrente e punti luce necessita intervento di manutenzione
Gas: tipologia: unico appartam. alimentato da linea esterna
Idrico: condizioni: discrete



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL DEPOSITO U.I. N°11:**8.1. Criterio di Stima**

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie", detto metodo, consiste nel determinare il valore del bene tenendo conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato, quindi in funzione delle peculiarità del bene medesimo, dello stato, della destinazione urbanistica degli ambienti, si attribuisce un valore ritenuto congruo al mq. utile in funzione della superficie lorda a determinare il valore complessivo dell'u.i..

N.B. Di seguito si stima il valore dell'u.i. n°11 (a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A) infatti al termine della stima complessiva di tutte le u.i. alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutte le u.i. nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (agenzia del territorio), indagini locali.

8.3. Valutazione**M. Appartamento U.I. n°11****Metodo di Stima in funzione della Superficie**

Sulla base delle indagini svolte, tralasciando al momento l'incidenza dei costi per eseguire l'adeguamento sismico sul corpo A, di cui si parlerà in seguito nella consulenza , il valore medio del mercato immobiliare da indagini locali per immobili nel villaggio San Michele così risulta :

Indagine di mercato (vedi allegato n°23)

- Appartamento Vill San Michele , quadrivani , primo piano euro 109.000,00 mq. 146euro **746,57/mq.**
- Appartamento Vill. San Michele..., bivani, piano rialz. Via Comunale euro 39.000,00 mq.65 ..euro **600,00/mq**
- Appartamento Vill. San Michelebivani, piano terz. 58.000,00 euro mq. 60.....euro **966,66/mq**

Valore mediato indagini di mercato

$$V_m \text{ mercato} = (746,57 + 600 + 966,66) / 3 = 771,07 \text{ euro/mq}$$

Indagini Osservatorio Immobiliare

Abitazioni civili valore varia da 900 a 1350,00 al mq. pertanto il valore medio è pari a :

$$V_{\text{medio Osservatorio Immob.}} = (900 + 1350) / 2 = 1.125 \text{ euro/mq}$$

Valore medio (indagini e osserv.)

$$V_{\text{valore medio}} = (771,07 + 1.125) / 2 = 948,03 \text{ euro/mq}$$



A tal punto tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, della destinazione urbanistica dei suoi ambienti, del suo stato interno , tutto compreso (ad esclusione dell'incidenza dell'adeguamento sismico che verrà considerato nella fase finale della stima) si può ragionevolmente attribuire un valore definitivo di mercato all'appartamento (u.i. n°11) pari a **700,00 al mq.**

Pertanto essendo la superficie lorda dell'appartamento pari a 139,50 mq circa, tenuto conto del contributo del balcone e del terrazzo si ha il seguente valore:

$$\text{Valore} = (139,50 \text{ mq.} \times 700,00 \text{ euro/mq.}) + (9,50 \times 0,30 \times 700,00) + (86,5 \times 0,18 \times 700,00) = \dots\dots\dots \mathbf{110.544,00 \text{ euro}}$$

Riepilogo

Valore del deposito con il metodo della stima in funzione della Superficie

(N.B. A tale valore di stima bisognerà togliere l'incidenza dell'adeguamento sismico da effettuare (corpo a) tale operazione sarà effettuata nelle conclusioni del lotto unico che comprende corpo a e b) **euro 110.544,00**

Valore dell'appartamento (a cui bisogna decurtare l'incidez. adeg. Sismico corpo A)
 =euro **110.544,00**

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
M	appartamento	139,5 mq lordi circa +9,5 circa di balcone +86,5 di terrazzo	euro 110.544,00	euro 110.544,00 (quota 100/100)



RIEPILOGO STIMA APPARTAMENTO U.I. N°11

Valore appartamento u.i. n°11 (Fg. 94 part. 629 sub. 16 , villaggio San Michele , c/da Savoia, Messina quota 1/1)...euro 110.544,00

8.4. Adeguamenti e correzioni alla 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....- euro 16.581,60

Spese tecniche per condono edilizio appart. e per la chiusura del balcone(circa).....- euro 12.000,00

(n.b. tale valore è solo indicativo non è possibile allo stato conoscere con esattezza il reale importo del condono necessario da fare dopo acquisto)

Spese tecniche per aggiornamento catasto.....nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....nessuna

8.5 Prezzo appartamento u.i. n°11 (vedi N.B.)

Valore appartamento u.i. n°11 (fg.94 part. 629 sub. 16)euro 81.962,40

(N.B. valore u.i. n°11 a cui bisognerà togliere l'incidenza dei lavori di adeguamento sismico da eseguire nel corpo A infatti al termine della stima complessiva di tutte le u.i alla somma di tali valori finali, trattandosi di lotto unico (vedi premessa) verranno detratte le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento e quindi solo allora si ha il valore definitivo dello stato dei luoghi complessivo di tutte le u.i. nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano). Quindi si dovrà anche decurtare il prezzo dalle spese tecniche (regolarizzazione urbanistica e genio civile e quant'altro per come meglio espresso nel quadro finale di stima del lotto) ottenendo così il prezzo a base d'asta dell'unico lotto (vedi pag. conclusive).



STIMA FINALE LOTTO UNICO

Stante quanto su riportato la stima complessiva dei due corpi di fabbrica ricadenti nel fg. 94 part. 629 sub.1,3,5,6,7,8,10,11,14,15 (ex sub2) ,16 (ex sub.9) nel Comune di Messina è pari a :

U.I n°1 : fg.94 part.629 sub.10	Euro 80.843,50
U.I n°2 : fg.94 part.629 sub.8 (part.894 sub.3).....	Euro 97.216,20
U.I n°3 : fg.94 part.629 sub.5	Euro 36.550,00
U.I n°4 : fg.94 part.629 sub.11	Euro 43.057,15
U.I n°5 : fg.94 part.629 sub.3	Euro 58.205,88
U.I n°6 : fg.94 part.629 sub.14	Euro 88.723,43
U.I n°7 : fg.94 part.629 sub.7	Euro 75.643,20
U.I n°8 : fg.94 part.629 sub.6	Euro 55.998,00
U.I n°9 : fg.94 part.629 sub.15 (part.894 sub.4).....	Euro 44.506,00
U.I n°10 : fg.94 part.629 sub.1	Euro 38.675,00
U.I n°11 : fg.94 part.629 sub.16	<u>Euro 81.962,40</u>
Totale valore corpo A e B	<u>Euro 701.380,76</u>

Valore parti comuni (AREA PARCHEGGIO ecc..)si stima a corpo**Euro 50.000,00**

A tale valore bisogna sottrarre le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento sismico :

Spese (stimate) per adeguamento sismico corpo A.....- EURO 363.556,63

Iva 10%.....- EURO 36.355,66

Ed inoltre le spese per la presentazione del progetto (compreso calcoli) e per la d.l :

Spese tecniche (stimate) per progettazione calcoli e d.l.....-EURO 15.000,00

TOTALE VALORE FINALE A BASE D'ASTA DI VENDITA CORPO A E B (UNICO LOTTO) COMPRESO DI PARTI COMUNI**EURO 336.468,47**

Quindi alla luce di quanto riportato in consulenza il sottoscritto ing. Rodolfo Urbani ritiene, con la presente relazione , di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione della s.v. Ill.mo Giudice Dott. Bisignano per qualsiasi chiarimento e per quant'altro voglia eventualmente disporre.

Messina, li 16/04/2021

Il C.T.U.
Ing. Rodolfo Urbani

