



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

217/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY SPA n.q. proc. di INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Domenico ARMALEO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2020

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

VINCENZO FABIO FRANZA

CF:FRNVCN67S03F158D

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

telefono: 3287030655

email: vincenzofranza@hotmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 217/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MESSINA via Consolare Pompea 1619, quartiere villaggio Sant'Agata, della superficie commerciale di **587,95** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da una villa unifamiliare a due elevazioni fuori terra oltre terrazza e corte esclusiva circostante (si veda "Allegato A1 - Documentazione fotografica").

L'immobile, con Decreto dell' Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992 del 25.11.92, è stato dichiarato d'Interesse storico ed architettonico particolarmente importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della L.1089/'39 e dell'art.2 della L.R. 1/8/1977 n°80 in quanto *costituisce un tipico esempio di villa-castello come dimora signorile extraurbana del primo ventennio del novecento.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 353 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/8, classe 4, consistenza 15,5 vani, rendita 2.801,78 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/11/2017 protocollo n. ME0263773 in atti dal 29/11/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 52681.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1991.

A1

tettoia chiusa e gazebo, sviluppano complessivamente una superficie commerciale di **14,40** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 353 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/7, classe U, consistenza 74 mq, rendita 114,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2015 protocollo n. ME0179697 in atti dal 25/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50585.1/2015)
Coerenze: Nord: immobile altra ditta (p.lla 214); Est e Sud con corte ed immobile stessa ditta; Ovest: cunettono comunale.

La tettoia, chiusa sui quattro lati, misura circa 79 mq. di superf. coperta (si veda "All. A1 - Documentazione fotografica"). Realizzata con struttura metallica è ubicata tra la parete ovest della villa ed il muro di cinta della corte. Gli spazi interni, illuminati da ampie vetrate in parte apribili, sono attualmente adibiti ad abitazione a servizio della villa, cui si accede, ad un livello leggermente superiore, tramite breve rampa scala. **Si evidenzia che sulla parete nord è presente la porta d'ingresso della confinante unità immobiliare, identificata alla Part. 214 sub. 1 di proprietà altra ditta, da cui si accede.** In adiacenza alla tettoia è presente il gazebo in ferro con manto di copertura in tegole, di circa 65 mq. di superf. coperta.

Poichè la tettoia chiusa ed il gazebo in ferro sono destinati alle demolizione in quanto opere abusive non sanabili realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori (si veda § 8.1), nel calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione si è tenuto conto dell'area di sedime dei corpi summenzionati. Si ha pertanto: superf. coperta 144,00 mq. x indice 10 % = superf. commerciale 14,40 mq.



A.2

corte di pertinenza con piscina, sviluppa una superficie commerciale di **30,70 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 353 sub. 6 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 10/03/2015 protocollo n. ME0030198 in atti dal 10/03/2015 DIVISIONE (n. 3842.1/2015)
Coerenze: Nord ed ovest: corte altra ditta (p.lla 353 sub. 5) Note: Corte B.C.N.C. a servizio delle p.lle 353 sub. 1 e sub. 2.

Si evidenzia che attualmente non esiste alcun elemento di separazione fisica (recinzione, muretto) delimitante il confine con la corte 353 sub. 5 di proprietà altra ditta, pertanto occorre prevedere l'esecuzione di opere di recinzione in conformità al previsto aggiornamento della mappa catastale (si veda par. 8.2).

Nella porzione sud-est della corte si rileva la presenza di una tettoia di circa 23 mq. di superf. coperta, adibita a box-auto (si veda foto n. 30 in "allegato A1"). Poiché tale opera è destinata alla demolizione in quanto non sanabile, realizzata in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori (si veda § 8.1), nel calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione dell'intero corpo si è tenuto conto soltanto dell'area di sedime occupata dal summenzionato manufatto. La superficie della corte è stata misurata sulla base dell'elaborato planimetrico castale. Si ha pertanto: superf. scoperta 307,00 mq. x indice 10 % = superf. commerciale 30.70 mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	587,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	45,10 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 961.067,11
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 816.907,05
Data della valutazione:	22/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 31/08/2019, con scadenza il 31/08/2025, registrato il 30/10/2019 a Agenzia Entrate di Messina ai nn. 4287/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.600,00.

Oggetto della locazione: "residenza abitativa sita in Messina via Consolare Pompea nr. 1619 da adibire ad uso residenziale di rappresentanza, composta da due piani fuori terra e di cui nel piano terra con relative aree esterne, pertinenze e verande concesso in locazione. Il piano terra in questione si compone di salone ingresso, nr. 2 sale riunioni, corpo scale centrale compresa la scalinata fino al piano superiore, una stanza con bagno, un bagno, un soggiorno cucina da adibire a servizi cottura oltre corridoio di collegamento tra i vari ambienti ed una ampia veranda con vetrate, oltre il solo studio posto nel primo piano della residenza, il tutto riportato nel catasto urbano fabbricati di Messina al foglio 62 part. 353 sub 1 e 353 sub2. Tale immobile viene concesso in locazione e consegnato in data odierna, sgombrato di arredi, quadri, decori, e suppellettili ivari".

Si riporta integralmente quanto previsto al al punto "9" del contratto: "Il conduttore dichiara di



aver esaminato i locali affittati e di non averli trovati adatti al proprio uso, non in buono stato di manutenzione e con numerose problematiche di umidità, di intonaci delle pareti e dei soffitti rovinati, impiantistica da modificare, infissi da ristrutturare ed altri lavori che il conduttore si impegna a ripristinare entro il termine di mesi."

Tra le "Ulteriori Clausole" del contratto si riporta integralmente quanto previsto al punto "B": *Tra le parti andrà redatto un verbale, entro il termine di 30gg. Dalla data odierna, che regolerà l'orario di apertura e chiusura della attività da parte del conduttore ed i limiti imposti al fine di rendere utilizzabile ed agibile il piano superiore adibito a zona notte da parte del locatore.*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

trascrizione decreto registro generale n.26189, trascritta il 19/10/1993 ai nn. 26189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dichiarazione dell' Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80.

Con tale Decreto si è provveduto a dichiarare l' Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina, vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353, 638 e 352 (oggi particelle 353 sub.1, 353 sub.2, 638 sub.1 e 638 sub.2). Si precisa che la parte acquirente è obbligata, a propria cura e spese, ad effettuare la denuncia prevista dall'art. 59 D.LGS. n.42/2004 entro trenta giorni dalla data di trasferimento del bene. Ai sensi dell'art. 61, comma 4 del citato D.LGS. La vendita rimane condizionata sospensivamente al mancato esercizio della prelazione da parte degli enti titolari del relativo diritto nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/11/2006 ai nn. 48764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 3.400.000.

Importo capitale: 1.700.000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, iscritta il 10/12/2009 ai nn. 42296/8407, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo della Serit Sicilia S.p.a. Agente della Riscossione di Messina del 1/12/2009 rep. n. 79206.

Importo ipoteca: euro 32.214,94.

Importo capitale: euro 16.107,47.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 638 natura A4; p.la 215 natura A4; p.la 214 sub. 2 natura A8; p.la 353 natura A8; p.la 352 natura A8.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/05/2011 ai nn. 15575/2288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Messina del



15/05/1992 rep. n. 1209.

Importo ipoteca: euro 35.000,00.

Importo capitale: euro 18.868,19.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lle 214, 352 e 353 natura A8; p.la 215 natura A4; p.la 638 natura A4.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/11/2013 ai nn. 29892/2649, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 4/10/2013 rep. n. 2846.

Importo ipoteca: euro 250.000,00.

Importo capitale: euro 185.000,00

ipoteca **legale**, iscritta il 04/09/2014 ai nn. 20999/1920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo di Riscossione Sicilia S.p.a. di Messina del 22/08/2014 rep. n. 1121.

Importo ipoteca: euro 90.330,74.

Importo capitale: euro 45.165,37.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lle 214, 352 e 353 natura A8; p.la 215 natura A4; p.la 638 natura A4;

ipoteca **legale**, iscritta il 14/06/2017 ai nn. 13947/1575, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo di Riscossione Sicilia S.p.a. di Messina del 14/06/2017 rep. n. 1848.

Importo ipoteca: euro 4.127.776,98.

Importo capitale: euro 2.063.888,49.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 353 sub. 2 natura C7 e p.la 353 sub. 1 natura A8;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/05/2018 ai nn. 11748/9005, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo di Riscossione Sicilia S.p.a. di Messina del 21/05/2018 rep. n. 571.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Messina distinta al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 353 sub. 1 natura A8

pignoramento, trascritta il 08/11/2019 ai nn. 30429/22943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Messina del 17/10/2019 rep. n. 3596.

La formalità è riferita solamente a 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 353 sub. 1 natura A8; p.la 353 sub. 2 natura C7; p.la 353 sub. 6; di proprietà [REDACTED] 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 215 sub. 1 natura A4; p.la 214 sub. 1 natura A4; p.la 353 sub. 5 natura E; p.la 638 sub.1 natura A2; p.la 638 sub. 2 natura C6; p.la 353 sub. 4 natura E, di proprietà [REDACTED] S.r.l.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ordinanza di sequestro conservativo, trascritta il 09/12/2011 ai nn. 36768/26989, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Messina del 16/11/2011 rep. n. 2464/1.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lle 214, 352 e 353 natura A8; p.la 215 natura A4; p.la 638 natura A4.

trascrizione decreto di sequestro preventivo ex art. 321 C.P.P. , trascritta il 21/07/2017 ai nn. 17871/13738, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Giudice delle Indagini Preliminari del Tribunale di Messina del 30/06/2017 rep. n. 4254.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Messina distinta al catasto



fabbricati al fg. 62 p.la 353 sub. 1 natura A8

revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta il 18/07/2018 ai nn. 17097/13011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale del Tribunale di Messina del 26/06/2018 rep. n. 13534.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 215 sub. 1 natura A4; p.la 214 sub. 1 natura A4; p.la 353 sub. 5 natura E; p.la 638 sub. 1 natura A2; p.la 638 sub. 2 natura C6; p.la 353 sub. 4 natura E. .

Quadro D: " con l'atto di citazione che si trascrive la Riscossione Sicilia S.p.a. agente della riscossione per la Provincia di Messina ha chiesto al Tribunale di Messina la revoca ordinaria ex art. 2901 c.c. dell'atto stipulato in data 12/03/2015 dal Notaio Vicari Giuseppe in Messina e trascritto in data 25/03/2015 reg. part. 5090, reg. gen. 6844".

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2006), con atto stipulato il 26/06/2006 a firma di notar Giuseppe Vicari ai nn. 39162 di repertorio, trascritto il 29/06/2006 a Messina ai nn. 27818/14477.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62, p.lle 214, 235 e 353 graffate, natura A8 di 15 vani alla via Consolare Pompea 1617, vill. S. Agata, ai piani T-1 (oggi p.lle 353 sub.1, 353 sub.2 e 214 sub.1); p.la 215 natura A4 di 4,5 vani alla via Mauro Amati al piano T e p.la 638 natura A4 di 5,5 vani alla via Consolare Pompea al piano T.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1990 fino al 12/07/2002), con atto stipulato il 13/12/1990 a firma di Pierluigi Saija ai nn. 3521 di repertorio, trascritto il 19/12/1990 a Messina ai nn. 35194/29528.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62, p.lle 214, 235 e 353 graffate, natura A8 di 15 vani alla via Consolare Pompea 1617, vill. S. Agata, ai piani T-1; p.la 215 natura A4 di 4,5 vani alla via Mauro Amati al piano T e p.la 638 natura A4 di 5,5 vani alla via Consolare Pompea al piano T.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di donazione (dal 12/07/2002 fino al 26/06/2006), con atto stipulato il 12/07/2002 a firma di notar Leucio Gisonna ai nn. 248528 di repertorio, trascritto il 25/07/2002 a Messina ai nn. 19712/16257.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62, p.lle 214, 235 e 353 graffate, natura A8 di 15 vani alla via Consolare Pompea 1617, vill. S. Agata, ai piani T-1; p.la 215 natura A4 di 4,5 vani alla via Mauro Amati al piano T e p.la 638 natura A4 di 5,5 vani alla via Consolare Pompea al piano T.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Dalle indagini effettuate dal sottoscritto esperto stimatore presso l'archivio del Dipartimento Urbanistico del Comune Messina sono stati reperiti tre fascicoli riguardanti le seguenti pratiche edilizie (si veda "Allegato A4 - Pratiche edilizie Lotto 1"):

Progetto approvato dalla Commissione Edilizia comunale in data 22/04/1930, riguardante la costruzione di una "palazzina e annessi in S. Agata - Messina, di proprietà della sig.ra Giuseppina Caponata in Cardillo". (fasc. 67-13). Tale pratica riguarda il progetto originario della villa oggetto di stima oltre la corte annessa ed un fabbricato adibito a portineria (oggi di proprietà altra ditta).

Autorizzazione edilizia n. 2050 del 17/12/1991 intestata a [REDACTED] riguardante il progetto di "restauro dei prospetti e la manutenzione straordinaria di un immobile unifamiliare, sito in Messina, via Consolare Pompea n.226 del vill. S'Agata, distinto al catasto al Fg. 62 part. 353. Nel P.R.G. vigente in zona stralciata ed in zona "B4d" giusta variante generale del P.R.G. adottata con delibera N.2/C del 06.03.1990".(fasc. 2060_1). Il progetto concernente il restauro dei prospetti ha inoltre introdotto lievi modifiche nella distribuzione interna degli ambienti (ora più razionale) oltre a prevedere la realizzazione di una piscina nella zona nord della corte.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. 686/2002 e n.858 del 08/07/2003. Variante generale - Rielaborazione totale in adeguamento al parere del C.R.U. n.876 del 11/10/1983, l'immobile ricade in zona A1 : immobili di interesse storico, monumentale o ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione. Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura. Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza B.C.A., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale. Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 34, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A.. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 26 delle presenti norme. La destinazione "A1" degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come individuati nelle tavole delle serie "A6b" e "B2a", si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si intende inserito il presente articolo.

In data 19/10/1993 veniva trascritto ai nn. 26189/22276 il Decreto Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992, con il quale si è provveduto a dichiarare l' Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina -vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352 (oggi particelle: 353 sub.1, 353 sub.2, 353 sub.4, 638 sub.1 e 638 sub.2).

I beni ricadono:

- in zona ZPS (zone di protezione speciale) subordinata alla VINCA (Valutazione di incidenza ambientale) ai sensi dell' art. 5 D.P.R. n. 357/97 ed al Decreto dell'Assessorato territorio e ambiente della Regione Siciliana del 30/03/2007;
- in area sottoposta a Vincolo paesaggistico D.P. 06-07-1967 n° 705.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Si veda "Allegato A3 - Documentazione urbanistica"

- **Corpo A (part. 353 sub1):** sono state riscontrate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nel "Progetto di restauro dei prospetti e manutenzione straordinaria di una casa a due elevazioni fuori terra" (approvato con Autorizzazione Edilizia n. 2050 del 17/12/1991): lievi modifiche nella disposizione interna delle tramezzature e la realizzazione di un locale w.c. nel piano soppalco.

Tali modifiche sono state eseguite in assenza di regolare autorizzazione da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina, ed essendo opere non sanabili si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, in conformità al suddetto progetto.

- **Corpo A1 (Tettoia chiusa e gazebo - part. 353 sub. 2):** si premette che dalle indagini effettuate presso gli uffici del Dipartimento di Urbanistica del Comune di Messina e della Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina non sono risultati presenti fascicoli riguardanti i beni in oggetto, e che tali beni non risultano rilevati nella planimetria generale allegata al "Progetto di restauro dei prospetti e manutenzione straordinaria di una casa a due elevazioni fuori terra" di cui al corpo A.

L'esperto pertanto, ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistico-edilizia, per stabilire l'epoca di realizzazione degli immobili in oggetto, ha ritenuto opportuno acquisire - presso la S.A.S TD s.r.l. di Palermo - un ingrandimento di foto aerea effettuata nel luglio 1967 sul territorio di Messina. Dall'esame congiunto del suddetto documento e della cartografia comunale "Perimetrazione C.E. art. 18 legge 865/1971-zone interessate da costruzioni autorizzate con Licenza Edilizia rilasciata anteriormente al 31.08.1968 - non si evince la presenza di tali manufatti.

Per tutto quanto sopra detto si desume che:

il gazebo in ferro con manto di copertura in tegole e la tettoia chiusa avente struttura metallica (rispettivamente di 65 mq. e 79 mq. di superficie coperta), entrambi accatastati alla part. 353 sub. 2 (si veda planimetria catastale in "allegato A2"), sono stati realizzati in epoca successiva al 1° settembre 1967 in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori, e non sono conformi a quanto previsto dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti; pertanto **sono da considerarsi opere abusive, non sanabili e destinate alla demolizione.**

- **Relativamente al Corpo A2 (part. 353 sub.6):** sulla base delle medesime indagini sopra descritte, è stato accertato quanto segue: la tettoia, parzialmente chiusa, adibita a box-auto (di 23 mq. di superficie coperta) presente sul lato est della corte è stata realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967 in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori, ed è non conforme a quanto previsto dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti; **è pertanto da considerarsi opera abusiva, non sanabile e pertanto destinata alla demolizione.**

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili.**

Costi di regolarizzazione:

- Spese complessive per le opere di demolizione, rimozione e trasporto a discarica e spese tecniche forfettarie: € 12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi/lunghi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Si veda "Allegato A2 - Documentazione catastale"

- **Corpo A (part. 353 sub.1):** Sono state rilevate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale (che è conforme al progetto approvato): lievi modifiche nella disposizione interna delle tramezzature e la realizzazione nel piano soppalco di un



locale w.c.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto approvato (si veda § 8.1, in cui sono riportati i costi per la regolarizzazione).

- **Corpo A1 (part. 353 sub.2)** - Premesso che il bene in oggetto è destinato alla demolizione si dovrà provvedere all' aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, che dovrà essere congruente con le opere eseguite per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'intero lotto (si veda paragrafo 8.1).

- **Corpo A2 (part. 353 sub.6)** - Si rilevano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la mappa catastale in merito alla perimetrazione dei confini. Si dovrà pertanto prevedere un costo forfettario per l'aggiornamento della mappa catastale.

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi complessivi di regolarizzazione del lotto:

- Spese tecniche per la compilazione e presentazione DOCFA e planimetria aggiornata al Catasto di Messina: € 500,00
- Spese tecniche procedura PREGEO e costi amministrativi per l'aggiornamento della mappa catastale: € 1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda § 8.1

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

BENI IN MESSINA VIA CONSOLARE POMPEA 1619, QUARTIERE VILLAGGIO
SANT'AGATA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MESSINA via Consolare Pompea 1619, quartiere villaggio Sant'Agata, della superficie commerciale di **587,95 mq** per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da una villa unifamiliare a due elevazioni fuori terra oltre terrazza e corte esclusiva circostante (si veda "Allegato A1 - Documentazione fotografica").

L'immobile, con Decreto dell' Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992 del 25.11.92, è stato dichiarato d'**Interesse storico ed architettonico particolarmente importante** ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della L.1089/'39 e dell'art.2 della L.R. 1/8/1977 n°80 in quanto *costituisce un tipico esempio di villa-castello come dimora signorile extraurbana del primo ventennio del novecento*.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1 Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 353 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/8, classe 4, consistenza 15,5 vani, rendita 2.801,78 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/11/2017 protocollo n. ME0263773 in atti dal 29/11/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 52681.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1991.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Riserva naturale orientata Laguna di Capo Peloro.

SERVIZI

farmacie	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
cinema	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
ospedale	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
palestra	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
spazi verde	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
università	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
--------------------------	-------------	------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si giunge all'immobile percorrendo una strada carrabile privata, di circa 50 mt, il cui cancello d'ingresso (in ferro battuto) è ubicato al civico 1617/1619 dalla via Consolare Pompea. E' anche possibile accedere tramite un percorso privato esclusivamente pedonale (il cui cancello d'ingresso è ubicato sulla via Mauro Amati) il quale conduce nella retrostante corte con piscina. La strada carrabile ricade interamente nella particella 353 sub. 4 di proprietà altra ditta, ed il percorso pedonale ricade interamente nella particella 353 sub. 5, di proprietà altra ditta. Entrambe le particelle sono gravate da servitù di accesso come riportato nel contratto di compravendita del 12.03.2015: "Le parti danno atto che per destinazione del padre di famiglia gli immobili rimasti in proprietà del venditore e specialmente la villa principale hanno servitù di accesso dalle corti p.lle 353 sub. 5 e 353 sub. 4, carrabile e pedonale direttamente dalla via Consolare Pompea 1617/1619 e solo pedonale dalla via Mauro Amati."

Si evidenzia che attualmente non esiste alcun elemento di separazione fisica (cancello, recinzione, etc.) delimitante il confine tra la corte esclusiva del bene in oggetto e le confinanti particelle 353 sub. 5 e 353 sub 4, appartenenti ad altra ditta, pertanto occorre prevedere l'esecuzione di opere di recinzione in conformità al previsto aggiornamento della mappa catastale (si veda par. 8.2).

La villa sorge su un leggero rilievo in posizione panoramica prospiciente lo stretto di Messina. Le



facciate, impreziosite da interessanti decorazioni policrome, si caratterizzano per la presenza delle torrette angolari e delle merlature di coronamento presenti lungo l'intero perimetro della villa. All'interno la distribuzione degli spazi è organizzata attorno ad un atrio centrale in cui si trova una pregevole scalinata in marmo. L'immobile si compone, al piano terra, di un ampio salone, sala pranzo, studio, soggiorno e cucina, oltre all'ingresso, due bagni, ripostiglio e veranda chiusa. Al piano primo: due camere, studio, tre bagni e guardaroba; oltre un ampio terrazzo prospettante ad est ed un balcone a sud. Al secondo piano si accede ad un'ampia terrazza panoramica. È inoltre presente, sul lato ovest dell'immobile, un piano soppalco adibito a deposito, accessibile tramite corpo scala adiacente al vano cucina. I vani sono sufficientemente illuminati ed areati. I materiali utilizzati per rivestimenti e rifiniture sono di buon livello. Rivestono particolare pregio i soffitti a cassettoni finemente decorati del salone e dell'atrio centrale e la scalinata in marmo illuminata da ampie vetrate. La villa non è interamente provvista di impianto di riscaldamento, alcuni vani sono dotati di split per la climatizzazione con pompa di calore.

Si riscontrano fenomeni di degrado degli intonaci delle facciate esterne del torrino scala e lungo il parapetto della terrazza. Si rilevano inoltre fenomeni di degrado del rivestimento esterno delle torrette angolari.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: realizzati in legno al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in alla veneziana buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: a rampe parallele con rivestimento in marmo buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in veranda chiusa realizzato in decorazioni policrome buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in soffitti del salone e del torrino scala realizzato in a cassettoni in gesso decorati buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 739662 registrata in data 27/11/2020

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta piano terra	245,00	x	100 %	=	245,00
Superficie veranda chiusa piano terra	38,00	x	60 %	=	22,80
Superficie balconi piano terra	21,00	x	30 %	=	6,30
Superficie coperta piano primo	166,00	x	100 %	=	166,00
Superfici terrazzo e balcone	25,00	x	30 %	=	7,50



piano primo						
Superfici terrazzo e balcone piano primo (quota eccedente mq. 25)	83,00	x	10 %	=	8,30	
Superficie coperta mezzanino	39,00	x	50 %	=	19,50	
Superficie coperta piano secondo	22,00	x	100 %	=	22,00	
Superficie terrazzo piano secondo	25,00	x	30 %	=	7,50	
Superficie terrazzo piano secondo (quota eccedente mq. 25)	158,00	x	10 %	=	15,80	
Superficie terrazzo torrino scala	25,00	x	15 %	=	3,75	
Superficie terrazzo torrino scala (quota eccedente a mq. 25)	12,00	x	5 %	=	0,60	
Superficie scoperta corte esclusiva	629,00	x	10 %	=	62,90	
Totale:	1.488,00				587,95	

ACCESSORI:

tettoia chiusa e gazebo, sviluppano complessivamente una superficie commerciale di **14,40 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 353 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/7, classe U, consistenza 74 mq, rendita 114,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2015 protocollo n. ME0179697 in atti dal 25/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50585.1/2015)
Coerenze: Nord: immobile altra ditta (p.lla 214); Est e Sud con corte ed immobile stessa ditta; Ovest: cunettone comunale.

La tettoia, chiusa sui quattro lati, misura circa 79 mq. di superf. coperta (si veda "All. A1 - Documentazione fotografica"). Realizzata con struttura metallica è ubicata tra la parete ovest della villa ed il muro di cinta della corte. Gli spazi interni, illuminati da ampie vetrate in parte apribili, sono attualmente adibiti ad abitazione a servizio della villa, cui si accede, ad un livello leggermente superiore, tramite breve rampa scala. **Si evidenzia che sulla parete nord è presente la porta d'ingresso della confinante unità immobiliare, identificata alla Part. 214 sub. 1 di proprietà altra ditta, da cui si accede.** In adiacenza alla tettoia è presente il gazebo in ferro con manto di copertura in tegole, di circa 65 mq. di superf. coperta.

Poichè la tettoia chiusa ed il gazebo in ferro sono destinati alle demolizione in quanto opere abusive non sanabili realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori (si veda § 8.1), nel calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione si è tenuto conto dell'area di sedime dei corpi summenzionati. Si ha pertanto: superf. coperta 144,00 mq. x indice 10 % = superf. commerciale 14,40 mq.

corte di pertinenza con piscina, sviluppa una superficie commerciale di **30,70 Mq.**

Identificazione catastale:



- foglio 62 particella 353 sub. 6 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 10/03/2015 protocollo n. ME0030198 in atti dal 10/03/2015 DIVISIONE (n. 3842.1/2015)
Coerenze: Nord ed ovest: corte altra ditta (p.lla 353 sub. 5) Note: Corte B.C.N.C. a servizio delle p.lle 353 sub. 1 e sub. 2.

Si evidenzia che attualmente non esiste alcun elemento di separazione fisica (recinzione, muretto) delimitante il confine con la corte 353 sub. 5 di proprietà altra ditta, pertanto occorre prevedere l'esecuzione di opere di recinzione in conformità al previsto aggiornamento della mappa catastale (si veda par. 8.2).

Nella porzione sud-est della corte si rileva la presenza di una tettoia di circa 23 mq. di superf. coperta, adibita a box-auto (si veda foto n. 30 in "allegato A1"). Poiché tale opera è destinata alla demolizione in quanto non sanabile, realizzata in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori (si veda § 8.1), nel calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione dell'intero corpo si è tenuto conto soltanto dell'area di sedime occupata dal summenzionato manufatto. La superficie della corte è stata misurata sulla base dell'elaborato planimetrico catastale. Si ha pertanto: superf. scoperta 307,00 mq. x indice 10 % = superf. commerciale 30.70 mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2020

Fonte di informazione: ADC Immobiliare. Rif. e data annuncio su www.immobiliare.it: 9321RV44022 - 08/08/2020

Descrizione: villa singola all'interno di residence, su 3 el. ft., 360 mq coperti, verande e circa 1000 mq terreno circostante con piscina privata. Riscaldamento autonomo.

Indirizzo: Ganzirri cpl Le Serre, Messina

Superfici principali e secondarie: 530

Superfici accessorie:

Prezzo: 850.000,00 pari a 1.603,77 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/11/2020

Fonte di informazione: Tecnocasa-Tre Esse s.r.l. Rif. e data annuncio su www.immobiliare.it: 40273512 - 01/07/2020

Descrizione: villa unifamiliare su 3 el. ft., 290 mq coperti, verande, e piscina privata, posti auto scoperti per complessivi 350 mq ragguagliati. Riscaldamento autonomo.

Indirizzo: Via Consolare Pompea Messina

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo: 620.000,00 pari a 1.771,43 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2020

Fonte di informazione: Grimaldi immobiliare. Rif. e data annuncio su www.immobiliare.it: 40273512 - 01/07/2020

Descrizione: villa unifamiliare su 2 el. f.t., 290 mq coperti, oltre dependance mq 50, giardino attrezzato mq 800, per complessivi 420 mq ragguagliati. Impianto di climatizzazione autonomo.

Indirizzo: Via Consolare Pompea 1877, Messina

Superfici principali e secondarie: 420

Superfici accessorie:

Prezzo: 640.000,00 pari a 1.523,81 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2020

Fonte di informazione: Diemme Immobiliare. Rif. e data annuncio su www.immobiliare.it: EK-82744825 - 18/09/2020

Descrizione: villa signorile d'epoca, unifamiliare su 1 el. f.t., 300 mq coperti, oltre seminterrato mq 80 e dependance 80 mq, giardino attrezzato mq 300, per complessivi 420 mq ragguagliati. Impianto di climatizzazione autonomo.

Indirizzo: Torre Faro, Messina

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo: 750.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Sito web dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) (23/11/2020)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: L'OMI fornisce i valori unitari al metro quadro riferiti a "ville e villini" in stato conservativo normale ricadenti nella Fascia/zona: Semicentrale/VILL.PARADISO-VILL.S.AGATA-PAPARDO-FARO SUPERIORE. Codice zona: C2 Microzona: 13 Semestre 1-2020.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè il gazebo in ferro, la tettoia chiusa e la tettoia adibita a parcheggio sono destinate alle demolizioni in quanto opere non sanabili realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori, e non conformi a quanto previsto dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti (si veda § 8.1), **nel calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione si è tenuto conto dell'area di sedime dei corpi summenzionati.**

Nella presente perizia si è adottato il procedimento di stima del valore di mercato degli immobili "Market Comparison Approach (MCA)" che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed alcuni di immobili di confronto simili recentemente contrattati o, in via residuale, immessi sul mercato immobiliare ad un determinato prezzo. Il metodo MCA si basa su una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati nella medesima area geografica, con destinazione abitativa, di analoga tipologia.

In prima battuta, mediante il portale www.StimatrixCity.it, si è effettuata una ricerca delle compravendite reali avvenute nella zona di riferimento; non avendo però reperito transazioni recenti,



documentate ed attendibili, adeguate al segmento di mercato analizzato, si è svolta un'analisi della rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche possedute dai singoli immobili offerti in vendita (asking price), in particolare si è considerata la caratteristica immobiliare relativa alla superficie commerciale. Si sono selezionati quattro immobili di confronto (comparabili), con destinazione d'uso a civile abitazione, della medesima tipologia del cespite in oggetto, (ville unifamiliari, di ampia metratura, con terreno circostante), ubicati nella medesima località o in zone limitrofe altrettanto appetibili commercialmente, le cui caratteristiche sono state appurate in loco ed attraverso interviste telefoniche agli agenti immobiliari di riferimento.

Dall'analisi del mercato sono stati rilevati gli indici mercantili assunti per determinare i prezzi marginali (s'intende per prezzo marginale la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica): in particolare il saggio annuale di rivalutazione del prezzo, il prezzo marginale della caratteristica "impianti tecnologici", che è stimato sulla base del costo dei lavori necessari per la realizzazione di un impianto di climatizzazione invernale con caldaia a gas metano e per l'ammodernamento degli impianti elettrico-idrico, al nuovo, deprezzato per tenere conto della vetustà e della durata; il prezzo marginale della caratteristica "stato di manutenzione", che è stimato sulla base del costo dei lavori necessari per passare da una classe all'altra; si sono inoltre assunti i prezzi marginali per tenere in conto l'incidenza della piscina e dei decori e rifiniture di pregio.

Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (semestre 1-2020), che fornisce un range di valori unitari al metro quadro per la zona OMI cittadina in cui ricade il cespite oggetto di stima e per tipologia costruttiva (ville e villini), ed i valori unitari per metro quadro desunti

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	850.000,00	620.000,00	640.000,00	750.000,00
Consistenza	633,05	530,00	350,00	420,00	450,00
Data [mesi]	0	0,00	1,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.603,77	1.771,43	1.523,81	1.666,67
piscina	7,00	7,00	7,00	6,00	6,00
Impianti tecnologici	4,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Decor e rifiniture di pregio	9,00	7,00	6,00	6,00	7,00
Stato di manutenzione	5,00	6,00	6,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,08	708,33	516,67	533,33	625,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.523,81	1.523,81	1.523,81	1.523,81
piscina		20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Impianti tecnologici		20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00



Decor e rifiniture di pregio	5 %	42.500,00	31.000,00	32.000,00	37.500,00
Stato di manutenzione		30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	850.000,00	620.000,00	640.000,00	750.000,00
Data [mesi]	0,00	516,67	0,00	0,00
Prezzo unitario	157.028,57	431.314,29	324.647,62	278.933,33
piscina	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
Impianti tecnologici	-40.000,00	-40.000,00	-40.000,00	-40.000,00
Decor e rifiniture di pregio	85.000,00	93.000,00	96.000,00	75.000,00
Stato di manutenzione	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-60.000,00
Prezzo corretto	1.022.028,57	1.074.830,95	1.010.647,62	1.023.933,33

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **1.032.860,12**

Divergenza: 5,97% < **15%**

Il prezzo al metro quadro assunto, che è stato stimato attraverso il metodo MCA, si ritiene congruo, avendo tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione. Esso si allinea al prezzo unitario desunto dalle indagini di mercato condotte in loco ed attraversato i siti web dedicati, ed alle interviste telefoniche ad operatori nel settore immobiliare, e rientra nel range indicato dall'OMI avvicinandosi al valore medio.

Si consideri che una eventuale collocazione del bene sul mercato possa avvenire in tempi lunghi nell'ambito di un mercato di compravendita circoscritto alla categoria degli acquirenti maggiormente abbienti, amatori di immobili d'epoca di particolare pregio, necessari di costanti e onerosi interventi manutentivi, da eseguire nel rispetto di tutte le prescrizioni detate dagli enti preposti (Soprintendenza, Urbanistica).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	587,95	x	1.631,56	=	959.276,69
Valore superficie accessori:	45,10	x	1.631,56	=	73.583,43
					1.032.860,12

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese per smontaggio/rimontaggio in sede idonea delle apparecchiature tecnologiche, (e collegamento agli impianti esistenti), in atto allocate nel locale deposito di proprietà altra ditta (Corpo B del Lotto 2); spese di recinzione dei confini	-7.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.025.860,12

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.025.860,12

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima del valore di mercato degli immobili "Market Comparison Approach (MCA)"

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Siti web di agenzie immobiliari. Agenzie immobiliari presenti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	587,95	45,10	1.025.860,12	1.025.860,12
				1.025.860,12 €	1.025.860,12 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: € 51.293,01

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 13.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 961.067,11

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 144.160,07

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 816.907,05





TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 217/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa unifamiliare a MESSINA via Mauro Amati, quartiere villaggio Sant'Agata, della superficie commerciale di **102,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è costituito da un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra (oltre sottotetto non abitabile) destinato ad abitazione unifamiliare, con annessi corte esclusiva, deposito esterno e gazebo (si veda "Allegato B1 - Documentazione fotografica"). Si accede all'immobile tramite la corte comune il cui ingresso ad uso pedonale è ubicato sulla via Mauro Amati (strada stretta e poco agevole da percorrere, con l'asfalto fortemente degradato, ed in cui risulta difficoltoso parcheggiare l'auto). Varcato il cancello d'ingresso alla corte comune, superati alcuni gradini di dislivello, si accede nella corte esclusiva (di circa 63 mq) del bene in oggetto (in parte protetta da un pergolato) ove è ubicato il portoncino d'ingresso dell'abitazione.

Si premette sin d'ora che gli annessi sopramenzionati, deposito esterno (di circa 17 mq. di superficie coperta) e gazebo (di circa 21 mq.), come meglio specificato nel paragrafo 8.3, sono stati realizzati abusivamente in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori e pertanto destinati alla demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,76 m. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 215 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: Via Mauro Amati, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2015 protocollo n. ME0179696 in atti dal 25/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50584.1/2015)
Coerenze: Nord: via Mauro Amati; Est, Sud, Ovest con corte di pertinenza p.lla 353 sub.5 (corte BCNC a servizio delle p.lle 214 e 215).
Ditta intestataria non aggiornata.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B monolocale e deposito a MESSINA via Mauro Amati, quartiere villaggio Sant'Agata, della superficie commerciale di **34,20** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è costituito da un piccolo fabbricato strutturalmente e funzionalmente distinto in due parti: una parte (lato sud), ad una elevazione f.t., destinata ad abitazione (monolocale) ed una parte (lato nord), a due elevazioni f.t., destinata a deposito oltre terrazzo (si veda "Allegato B1 - Documentazione fotografica"). La porzione sud del fabbricato destinata ad abitazione, di circa 30 mq., confinante con la Part. 353 sub. 2 (in proprietà ad altra ditta) ricade nell'area di delimitazione del vincolo della Soprintendenza, di cui al Decreto dell' Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992, con il quale si è provveduto a dichiarare l'Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina – vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352 (oggi particelle: 353 sub.1, 353 sub.2, 353 sub.4, 638 sub.1 e 638 sub.2).

Si premette sin d'ora che la porzione di fabbricato destinata a deposito, come meglio specificato nel paragrafo 8.3, è stata realizzata in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori e pertanto destinata alla demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 214 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 7,



consistenza 3 vani, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2015 protocollo n. ME0179696 in atti dal 25/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50584.1/2015)
Coerenze: Nord ed Est con corte di pertinenza p.lla 353 sub.5 (BCNC a servizio delle p.lle 214 e 215); Sud: con altra ditta (p.lla 353 sub.2); Ovest: con cunettone comunale
Ditta intestataria non aggiornata.

C corte di pertinenza a MESSINA via Mauro Amati, quartiere villaggio Sant'Agata, della superficie commerciale di **507,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di una porzione di terreno adibito a verde pertinenziale con percorsi pedonali scoperti delimitati da camminamenti sul prato, a servizio delle unità immobiliari identificate al catasto alle particelle 214 sub.1 e 215 sub.1 (si veda "Allegato B1 - Documentazione fotografica"). Si accede alla corte tramite un cancello in ferro ad uso pedonale ubicato in via Mauro Amati. Si rileva che attualmente la presenza di una tettoia (parzialmente chiusa) realizzata nel tratto iniziale del percorso pertinenziale (si vedano foto nn. 34-35 in All. B1), non consente la prosecuzione diretta verso gli spazi interni della corte senza transitare dalla corte esclusiva aggraffata alla particella 215 sub. 1, (corpo A del presente Lotto 2) in proprietà alla stessa ditta. Tale tettoia (di circa 17 mq. di superficie coperta), come meglio specificato nel paragrafo 8.3, è stata realizzata abusivamente e pertanto destinata alla demolizione.

Si evidenzia che la particella è gravata da servitù di accesso a beneficio della part. 353 sub. 1, come riportato nel contratto di compravendita del 12.03.2015: "Le parti danno atto che per destinazione del padre di famiglia gli immobili rimasti in proprietà del venditore e specialmente la villa principale hanno servitù di accesso dalle corti p.lle 353 sub. 5 e 353 sub. 4, carrabile e pedonale direttamente dalla via Consolare Pompea 1617/1619 e solo pedonale dalla via Mauro Amati." (Si veda All. "D").

Si rileva inoltre che attualmente non esiste alcun elemento di separazione fisica (cancello, recinzione, etc.) delimitante il confine tra la corte in oggetto e le particelle 353 sub. 6 e 353 sub. 1, appartenenti ad altra ditta, pertanto occorre prevedere l'esecuzione di opere di recinzione in conformità al previsto aggiornamento della mappa catastale (si veda par. 8.2).

Si rileva un ottimo stato di mantenimento del giardino e specie arboree presenti.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 353 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA piano: T, derivante da DIVISIONE del 10/03/2015 protocollo n. ME0030198 in atti dal 10/03/2015 DIVISIONE (n. 3842.1/2015)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	643,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 194.382,39
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 165.225,03
Data della valutazione:	22/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

trascrizione decreto registro generale n.26189, trascritta il 19/10/1993 ai nn. 26189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dichiarazione dell' Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80.

La formalità è riferita solamente a Particella 214 sub.1.

Con tale Decreto si è provveduto a dichiarare l' Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina –vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352). La parte acquirente è obbligata, a propria cura e spese, ad effettuare la denuncia prevista dall'art. 59 D.LGS. n.42/2004 entro trenta giorni dalla data di trasferimento del bene. Ai sensi dell'art. 61, comma 4 del citato D.LGS. La vendita rimane condizionata sospensivamente al mancato esercizio della prelazione da parte degli enti titolari del relativo diritto nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/11/2006 ai nn. 48764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

Importo ipoteca: 3.400.000.

Importo capitale: 1.700.000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, iscritta il 10/12/2009 ai nn. 42296/8407, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo della Serit Sicilia S.p.a. Agente della Riscossione di Messina del 1/12/2009 rep. n. 79206.

Importo ipoteca: euro 32.214,94.

Importo capitale: euro 16.107,47.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 638 natura A4; p.la 215 natura A4; p.la 214 sub. 2 natura A8; p.la 353 natura A8; p.la 352 natura A8.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/05/2011 ai nn. 15575/2288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Messina del 15/05/1992 rep. n. 1209.

Importo ipoteca: euro 35.000,00.

Importo capitale: euro 18.868,19.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lle 214, 352 e 353 natura A8; p.la 215 natura A4; p.la 638 natura A4.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/11/2013 ai nn. 29892/2649, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 4/10/2013 rep. n. 2846.

Importo ipoteca: euro 250.000,00.



Importo capitale: euro 185.000,00

ipoteca **legale**, iscritta il 04/09/2014 ai nn. 20999/1920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo di Riscossione Sicilia S.p.a. di Messina del 22/08/2014 rep. n. 1121.

Importo ipoteca: euro 90.330,74.

Importo capitale: euro 45.165,37.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lle 214, 352 e 353 natura A8; p.la 215 natura A4; p.la 638 natura A4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/11/2019 ai nn. 30429/22943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Messina del 17/10/2019 rep. n. 3596.

La formalità è riferita solamente a 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 353 sub. 1 natura A8; p.la 353 sub. 2 natura C7; p.la 353 sub. 6; di proprietà [redacted] intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 215 sub. 1 natura A4; p.la 214 sub. 1 natura A4; p.la 353 sub. 5 natura E; p.la 638 sub.1 natura A2; p.la 638 sub. 2 natura C6; p.la 353 sub. 4 natura E, di proprietà [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ordinanza di sequestro conservativo, trascritta il 09/12/2011 ai nn. 36768/26989, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Messina del 16/11/2011 rep. n. 2464/1.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lle 214, 352 e 353 natura A8; p.la 215 natura A4; p.la 638 natura A4.

revoca atti soggetti a trascrizione , trascritta il 18/07/2018 ai nn. 17097/13011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale del Tribunale di Messina del 26/06/2018 rep. n. 13534.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 215 sub. 1 natura A4; p.la 214 sub. 1 natura A4; p.la 353 sub. 5 natura E; p.la 638 sub.1 natura A2; p.la 638 sub. 2 natura C6; p.la 353 sub. 4 natura E. .

Quadro D: " con l'atto di citazione che si trascrive la Riscossione Sicilia S.p.a. agente della riscossione per la Provincia di Messina ha chiesto al Tribunale di Messina la revoca ordinaria ex art. 2901 c.c. dell'atto stipulato in data 12/03/2015 dal Notaio Vicari Giuseppe in Messina e trascritto in data 25/03/2015 reg. part. 5090, reg. gen. 6844".

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2015), con atto stipulato il 12/03/2015 a firma di notar Giuseppe Vicari ai nn. 41994 di repertorio, trascritto il 25/03/2015 a Messina ai nn. 6844/5090.



Il titolo è riferito solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lla 215 sub. 1 natura A4 di 4,5 vani alla via Mauro Amati, vill. S. Agata ai piani T-1 (già p.lla 215); p.lla 214 sub. 1 natura A4 alla via Mauro Amati, vill. S. Agata ai piani T-1 (già p.lle 214,352 e 353); p.lla 353 sub. 5 natura BCNC alla via Mauro Amati; p.lla 638 sub.1 natura A2 di 3 vani alla via Consolare Pompea n.1621/A al piano T (già part. 638); p.lla 638 sub. 2 natura C6 di mq. 57 alla via Consolare Pompea n. 1621/B (già part. 638); p.lla 353 sub. 4 natura BCNC alla via Consolare Pompea 1619.

Nel quadro "D" della nota è riportato integralmente quanto segue: "Si premette: - c. [redacted] proprio è proprietario di un complesso immobiliare in villa sito in Messina, villaggio Sant'Agata, con accesso sia da via Consolare Pompea, n. 1617/1619 (già n. 225) sia da via Mauro Amati, composto da più corpi di fabbrica, il tutto confinante nell'insieme con via Consolare Pompea, via Mauro Amati, cunettone Comunale, ed altri e ricadente nel catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio 62, particelle: 215 sub. 1 (già 215), 214 sub. 1 353 sub. 1, 2, 5, 6, 4 (già 214, 352 e 353) e 638 sub. 1 e 2 (già 638); che le variazioni catastali sono state eseguite per poter procedere alla vendita di cui all'atto, senza realizzazione di nuove opere; - che con decreto dell'assessorato Regionale per i beni Culturali ed Ambientali e della P.I. N. 6813 del 25.11.1992 è stato dichiarato, ai sensi degli art. 1 e 3 della legge n. 1089 del 1.6.1939 e dell'art. 2 della L.R. n.80 dell'1.8.1977, l'interesse storico ed architettonico particolarmente importante degli immobili in oggetto, con indicazione, quale oggetto del vincolo, delle particelle 353, 368 (probabilmente 638) e 352, ovviamente nella condizione in cui si trovano; - che il signor [redacted] acquistato i predetti immobili dal signor [redacted] con atto di vendita G. Vicari del 26.06.2006, registrato a Messina il 29.06.2006 al n. 3857 serie 1T e trascritto il 29.06.2006 al n. 14477, atto sottoposto a condizione sospensiva, stante la presenza del vincolo della Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali di Messina di cui si è detto; e successivo atto di avveramento di condizione in notar G. Vicari del 4.10.2006 registrato a Messina il 19.10.2006 al n. 4067 serie 1T con annotazione nei registri immobiliari per la cancellazione della condizione sospensiva eseguita il 30.10.2006 al n. 6180; - che con atto Vicari del 15.11.2006 registrato a Messina il 17.11.2006 al n. 6744 serie 1T, la Banca SANPAOLO IMI S.p.a. ora INTESA SANPAOLO S.p.a., ha concesso a mutuo al signor [redacted] la somma di euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila/00), (mutuo n. 0106050627325) a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca sull'intero complesso immobiliare di cui si è detto per l'importo di euro 3.400.000,00 (tremilioniquattrocentomila/00) ipoteca pubblicata il 20.11.2006 al n. 14875; - che la società [redacted] conoscenza del contratto di mutuo, non frazionato, e delle formalità pregiudizievoli di cui appresso, e delle conseguenze derivanti da tale situazione, si è offerta di comprare una parte di detto complesso immobiliare accollandosi una quota non frazionata del mutuo e ai patti di cui appresso al fine di metterlo a reddito e trasformarlo in parte con le debite autorizzazioni; - che l'immobile è attualmente gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, opponibili all'acquirente: Ipoteca legale a favore "SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE" per euro 32.214,94 (trentaduemila duecentoquattordici/94) di cui euro 16.107,47 (sedecimilacentosette/47) per capitale, iscritta il 10.12.2009 al n. 8407; ipoteca giudiziale iscritta il 16.05.2011 al n. 2288 per uero 35.000,00 (trentacinquemila/00) di cui euro 18.868,19 (diciottomila ottocentosessantotto/19) per capitale, a favore di "BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.R.L." con sede in Licata; - Sequestro conservativo trascritto il 9.12.2011 al n. 26989 a favore [redacted] a garanzia della somma di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00); - Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo iscritta il 22.11.2013 al n. 2649 per euro 250.000,00 (duecentocinquantomila/00), di cui 185.000,00 (centoottantacinquemila/00) per capitale a favore di [redacted] Ipoteca legale iscritta il 4.09.2014 al n. 1920 per euro 90.330,74 (novantamila trecentotrenta/74) di cui euro 45.165,37 (quarantacinquemilacentosessantacinque/37) per capitale a favore di "RISCOSSIONE SICILIA S.P.A."; - Che la società ha fatto redigere una perizia dall'ing. Nicola Pagano di Messina, al fine di individuare il giusto prezzo di acquisto che è stato ora determinato in euro 315.000,00 (trecentoquindicimila/00) mentre in precedenza era stato determinato in euro 332.000 (trecentotrentaduemila/00) sulla base di una diversa e più ampia consistenza catastale; in conseguenza di ciò le parti in aderenza all'ultima perizia del 10.03.2015 hanno rideterminato il prezzo in euro 315.000,00 (trecentoquindicimila/00). Tutto ciò premesso il signor [redacted] vende e trasferisce alla società [redacted] che accetta, una porzione del predetto complesso immobiliare e precisamente: piena proprietà delle seguenti unità immobiliari ricadenti in due diverse porzioni del complesso immobiliare di cui in premessa, sito in Messina,



villaggio Sant'Agata, con accesso da via Mauro Amati e da via Consolare Pompea, n. 1617/1619 (già 225) - 1621 A e B: A) porzione immobiliare a monte della villa principale e con accesso da via Mauro Amati, costituita da due corpi di fabbrica con corte comune, composta da: a) un'abitazione di tipo economico con accesso da via Mauro Amati, costituita a piano terra da ingresso, un vano, cucina, altro piccolo vano, due wc, vano deposito e corte graffiata, antistante ed in parte latitante; e al piano superiore da locale di sgombero con terrazzino, a cui si accede da scala interna; nel catasto fabbricati di Messina, foglio 62, p.lla 215, sub 1 (già p.lla 215), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani 4,5, rendita euro 48,81, via Mauro Amati, piano T-1; b) un'abitazione di tipo economico con accesso da cortile comune con l'unità di cui sopra (cortile che ha accesso da via Mauro Amati) costituita a piano terra da due vani, cantina, ripostiglio, wc, e al piano primo, a cui si accede da scala esterna, da un ripostiglio e terrazza; nel catasto fabbricati di Messina, foglio 62, p.lla 214, sub. 1 (già 214, 352, 353), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 3, rendita euro 27,89, via Consolare Pompea (Sant'Agata), piano T-1. Costituisce pertinenza delle unità immobiliari sub A) e B) la corte di circa mq. 650 (seicentocinquanta) parte graffiata alla particella 215, e ricadente nel catasto fabbricati al foglio 62, p.lla 353, sub. 5, Bene Comune Non Censibile alle particelle 214 e 215. Le unità di cui sub a) e b) con la corte comune confinano nell'insieme con via Mauro Amati e cunettonne e parte restante del complesso immobiliare, salvo altri. B) Due unità immobiliari con corte comune, con accesso da via Consolare Pompea, numero civico 1617/1619 verso la corte comune e direttamente dai civici 1621 A e B: c) appartamento per civile abitazione, a piano terra, composto da un vano, ingresso, wc, disimpegno, ripostiglio e garage; nel catasto fabbricati al foglio 62, p.lla 638, sub. 1 (già 638), categoria A/2, classe 7, vani 3, rendita euro 86,76; d) Garage con piccola intercapedine, di mq. 57 (cinquantasette) catastali; nel catasto fabbricati al foglio 62, p.lla 638, sub. 2 (già 638), categoria C/6, classe 7, mq. 57, rendita euro 105,98. Costituisce pertinenza delle unità immobiliari sub C) e D) - riportato erroneamente come A) e B) - la corte di circa mq. 656 (seicentocinquantasei), e ricadente nel catasto fabbricati al foglio 62, p.lla 353, sub. 4, Bene Comune Non Censibile a servizio della p.lla 638. Per una migliore identificazione degli immobili in oggetto si allegano all'atto sotto le lettere consecutive da "A1" a "E" le planimetrie catastali rispettivamente delle unità 215/1, 214/1, 638/1 e 638/2 e dell'elaborato planimetrico. Le parti danno atto che per destinazione del padre di famiglia gli immobili rimasti in proprietà del venditore e specialmente la villa principale hanno servitù di accesso dalle corti p.lle 353 sub. 5 e 353 sub. 4, carrabile e pedonale direttamente dalla via Consolare Pompea 1617/1619 e solo pedonale dalla via Mauro Amati. Prezzo in complessivi euro 315.000,00 regolato come in atto L. comparante nella qualità prende atto del vincolo di cui alla legge n. 1089/1939, ora D.LGS 22.1.2004 n. 42, giusta il decreto dell'Assessorato Regionale per i Beni Culturali e Ambientali e della P.I. n. 6813 del 25.11.1992 di cui in premessa. La parte acquirente dichiara di avere esatta conoscenza del menzionato decreto, per averne preso diretta visione, e di assumere tutti i conseguenti obblighi, compresi quelli inerenti alla conservazione e manutenzione, previsti dal D.LGS. 42/2004 per quanto detto vincolo riguarda gli immobili venduti. La parte venditrice dichiara di essere a conoscenza che è obbligata, a propria cura e spese, ad effettuare la denuncia prevista dall'art. 59 D.LGS. n. 42/2004 entro trenta giorni dalla data odierna; a tal fine una copia autentica del presente atto sarà presentata alla competente Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali. Le parti si danno inoltre atto che, ai sensi dell'art. 61, comma 4, del citato D.LGS. e comunque per espressa volontà anche per la parte di immobili non interessata dal vincolo, la presente vendita rimane interamente condizionata sospensivamente al mancato esercizio della prelazione da parte degli enti titolari del relativo diritto, nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia. La condizione si intenderà avverata anche in caso di rinuncia al diritto di prelazione da parte di tutti gli aventi diritto. Viceversa nell'ipotesi in cui il diritto di prelazione venisse esercitato nei termini di legge, la condizione si intenderà senz'altro mancata. Le parti si obbligano a dare atto dell'avveramento o del mancato avveramento della condizione con atto notarile a spese della parte acquirente. Le parti, per ogni effetto ed obbligo ivi previsto, fanno pieno riferimento alla normativa di cui al D.LGS. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali) ed in particolare anche a quanto previsto all'art. 61 di detto decreto. Ai sensi della vigente normativa edilizia, la parte venditrice, da me notaio resa edotta - ai sensi del D.P.R. 445/2000 - delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, sotto la propria personale responsabilità dichiara che i lavori di costruzione di quanto venduto risultano iniziati in data anteriore all'1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di provvedimenti autorizzativi o concessori, salvo che per la trasformazione di una cisterna in locale garage (p.lla 638/2) per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia in sanatoria n. 2774 del 15.03.1994; detta ultima dichiarazione la parte



venditrice rende anche ai sensi del terzo comma dell'art. 40 della legge n. 47/1985 per confermare il mio atto 26.6.2006 rep. 39162, sopra citato, con cui comprò l'intero complesso edilizio, dichiarazione omessa in quanto il dato non era a conoscenza del venditore in dipendenza di ciò si procederà alla relativa pubblicità nei registri immobiliari".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di donazione (dal 12/07/2002 fino al 26/06/2006), con atto stipulato il 12/07/2002 a firma di notar Leucio Gissona ai nn. 248528 di repertorio, trascritto il 25/07/2002 a Messina ai nn. 19712/16257.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62, p.lle 214, 235 e 353 graffate, natura A8 di 15 vani alla via Consolare Pompea 1617, vill. S. Agata, ai piani T-1; p.la 215 natura A4 di 4,5 vani alla via Mauro Amati al piano T e p.la 638 natura A4 di 5,5 vani alla via Consolare Pompea al piano T.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2006 fino al 12/03/2015), con atto stipulato il 26/06/2006 a firma di notar Giuseppe Vicari ai nn. 39162 di repertorio, trascritto il 29/06/2006 a Messina ai nn. 27818/14477.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62, p.lle 214, 235 e 353 graffate, natura A8 di 15 vani alla via Consolare Pompea 1617, vill. S. Agata, ai piani T-1; p.la 215 natura A4 di 4,5 vani alla via Mauro Amati al piano T e p.la 638 natura A4 di 5,5 vani alla via Consolare Pompea al piano T.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Si premette che, dalle indagini effettuate dal sottoscritto esperto presso gli uffici del Dipartimento di Urbanistica del Comune di Messina non sono risultati presenti fascicoli riguardanti i beni in oggetto.

Pertanto, ai fini dell'accertamento della presumibile epoca di realizzazione degli immobili in oggetto, l'esperto ha provveduto ad acquisire presso la S.A.S TD s.r.l. di Palermo, ingrandimento di foto aerea effettuata nel luglio 1967 sul territorio di Messina.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. 686/2002 e n.858 del 08/07/2003. Variante generale - Rielaborazione totale in adeguamento al parere del C.R.U. n.876 del 11/10/1983, l'immobile ricade in zona A1 : immobili di interesse storico, monumentale o ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione. Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura. Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza B.C.A., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale. Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 34, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A.. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 26 delle presenti norme. La destinazione "A1" degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come



individuati nelle tavole delle serie "A6b" e "B2a", si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si intende inserito il presente articolo.

In data 19/10/1993 veniva trascritto ai nn. 26189/22276 il Decreto Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992, con il quale si è provveduto a dichiarare l' Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina -vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352 (oggi particelle: 353 sub.1, 353 sub.2, 353 sub.4, 638 sub.1 e 638 sub.2).

Si evidenzia che il vincolo sopracitato interessa unicamente la porzione a destinazione abitativa del fabbricato di cui al corpo B (part. 214 sub. 1).

I beni ricadono in:

- zona ZPS (zone di protezione speciale) subordinata alla VINCA (Valutazione di incidenza ambientale) ai sensi dell' art. 5 D.P.R. n. 357/97 ed al Decreto dell'Assessorato territorio e ambiente della Regione Siciliana del 30/03/2007;
- area sottoposta a Vincolo paesaggistico D.P. 06-07-1967 n° 705.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Si veda "Allegato B3 - Documentazione urbanistica"

Premesso che dalle indagini effettuate presso gli uffici del Dipartimento di Urbanistica del Comune di Messina non sono risultati presenti fascicoli riguardanti i beni oggetto del presente Lotto, l'esperto, ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistico-edilizia, per stabilire l'epoca di realizzazione dei suddetti beni ha ritenuto opportuno acquisire presso la S.A.S TD s.r.l. di Palermo un ingrandimento di foto aerea effettuata dall' I.G.M. nel luglio 1967 sul territorio di Messina.

Dall'esame del suddetto documento e della cartografia comunale "Perimetrazione C.E. art. 18 legge 865/1971-zone interessate da costruzioni autorizzate con Licenza Edilizia rilasciata anteriormente al 31.08.1968 – si è potuto accertare la consistenza originaria dei beni rispetto all'epoca di indagine (si veda allegato B3 – Documentazione urbanistica):

CORPO A (part. 215 sub.1):

- Il corpo di fabbrica destinato ad abitazione unifamiliare (si veda planimetria *Corpo A* in "Allegato B3") esisteva in epoca antecedente all' 1 settembre 1967.
- Il gazebo ed il locale deposito sono stati realizzati in epoca successiva all' 1 settembre 1967 in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori.

CORPO B (part. 214 sub.1):

- La porzione di fabbricato destinato ad abitazione (si veda planimetria *Corpo B* in "Allegato B3") esisteva in epoca antecedente all' 1 settembre 1967.
- La porzione di fabbricato destinata a deposito è stata realizzata in epoca successiva all' 1 settembre 1967 in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori.

CORPO C (part. 353 sub 5):

- La tettoia presente all'ingresso della corte è stata realizzata in epoca successiva all' 1 settembre 1967 in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori.

Le opere sopramenzionate realizzate in epoca successiva all' 1 settembre 1967 in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori sono da considerarsi abusive, non sanabili e pertanto



destinate alla demolizione.

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi complessivi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione, rimozione e trasporto a discarica ed oneri tecnici forfettari: € 13.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi-lunghi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Si veda "Allegato B2 - Documentazione catastale"

- **Corpo A (part. 215 sub.1)**: Sono state rilevate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale:

- lievi differenze riguardo la destinazione degli ambienti interni (il vano adibito a cucina è indicato come "ingresso"; il vano adibito a letto è indicato come "cucina") e la rappresentazione di una porta d'accesso (non esistente) in luogo di una finestra sulla parete nord.

- differenze riguardo le dimensioni del locale deposito e la realizzazione ex-novo di un gazebo con struttura metallica e copertura in tegole, entrambi destinati alla demolizione (si veda rilievo stato di fatto in allegato B3 e planimetria catastale in allegato B2);

- difformità tra la situazione reale dei luoghi e la mappa catastale in merito alla perimetrazione dei confini.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, che dovrà essere congruente le opere eseguite per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del cespite (si veda § 8.1) e della mappa catastale.

- **Corpo B (part. 214 sub.1)** - Premesso che il bene in oggetto è parzialmente destinato alla demolizione (si veda § 8.1) si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, che dovrà essere congruente con le opere eseguite per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

- **Corpo C (part. 353 sub.5)** - Si rilevano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la mappa catastale in merito alla perimetrazione dei confini. Si dovrà pertanto prevedere un costo forfettario per l'aggiornamento della mappa catastale.

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi complessivi di regolarizzazione del lotto:

- Spese tecniche per la compilazione e presentazione DOCFA e planimetria aggiornata al Catasto di Messina: € 500,00
- Spese tecniche per PREGEO e costi amministrativi per l'aggiornamento della mappa catastale: € 1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda § 8.1

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

BENI IN MESSINA VIA MAURO AMATI, QUARTIERE VILLAGGIO SANT'AGATA

CASA UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A



casa unifamiliare a MESSINA via Mauro Amati, quartiere villaggio Sant'Agata, della superficie commerciale di **102,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è costituito da un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra (oltre sottotetto non abitabile) destinato ad abitazione unifamiliare, con annessi corte esclusiva, deposito esterno e gazebo (si veda "Allegato B1 - Documentazione fotografica"). Si accede all'immobile tramite la corte comune il cui ingresso ad uso pedonale è ubicato sulla via Mauro Amati (strada stretta e poco agevole da percorrere, con l'asfalto fortemente degradato, ed in cui risulta difficoltoso parcheggiare l'auto). Varcato il cancello d'ingresso alla corte comune, superati alcuni gradini di dislivello, si accede nella corte esclusiva (di circa 63 mq) del bene in oggetto (in parte protetta da un pergolato) ove è ubicato il portoncino d'ingresso dell'abitazione.

Si premette sin d'ora che gli annessi sopramenzionati, deposito esterno (di circa 17 mq. di superficie coperta) e gazebo (di circa 21 mq.), come meglio specificato nel paragrafo 8.3, sono stati realizzati abusivamente in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori e pertanto destinati alla demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,76 m. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 215 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: Via Mauro Amati, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2015 protocollo n. ME0179696 in atti dal 25/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50584.1/2015)
Coerenze: Nord: via Mauro Amati; Est, Sud, Ovest con corte di pertinenza p.lla 353 sub.5 (corte BCNC a servizio delle p.lle 214 e 215).
Ditta intestataria non aggiornata.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Riserva naturale orientata Laguna di Capo Peloro.

SERVIZI

università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si compone: al piano terra di due camere, cucina, due bagni; al primo piano di sottotetto non abitabile accessibile tramite una scala a chiocciola (in ferro) presente nel vano d'ingresso adibito a cucina. Tutti i vani sono sufficientemente illuminati ed areati. Il bagno minore è sprovvisto di finestra. Il locale di sgombero al 1° piano è provvisto di un piccolo balcone. L'immobile si trova in normali condizioni di conservazione ad eccezione del prospetto cieco sulla via Mauro Amati, che risulta scarsamente mantenuto. La copertura, del tipo a tre falde con manto di tegole portoghesi, è in buono stato di manutenzione. I materiali utilizzati per rivestimenti e rifiniture sono di tipo buono. La casa non è interamente provvista di impianto di riscaldamento: due ambienti sono provvisti di split per la climatizzazione con pompa di calore; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler a gas.

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>scale interne:</i> a chiocciola realizzate in acciaio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

CLASSE ENERGETICA:



[58,05 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 30122014 B registrata in data 30/12/2014

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta piano T	63,00	x	100 %	=	63,00
Superficie coperta piano I	59,00	x	50 %	=	29,50
Area di sedime deposito	17,00	x	10 %	=	1,70
Area di sedime gazebo	21,00	x	10 %	=	2,10
Superficie scoperta corte	63,00	x	10 %	=	6,30



esclusiva		
Totale:	223,00	102,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/11/2020

Fonte di informazione: www.immobiliare.it Rif. KK20181BIS - 18/11/2020

Descrizione: Villetta a schiera ad 1 el. f.t. più piano mansardato, oltre piccola corte d'ingresso, di recente costruzione (2011). Stato di manutenzione ottimo. Riscaldamento. Posti auto condominiali

Indirizzo: Vill. Sant'Agata, Cpl. Parco Sitre, Messina

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.637,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2020

Fonte di informazione: www.immobiliare.it Rif. CG5390 - 21/09/2020

Descrizione: Casa unifamiliare ad 1 el. f.t. con giardinetto, di recente ristrutturazione. Stato di manutenzione ottimo. Impianto di climatizzazione, caminetto.

Indirizzo: via Porticatello, Vill. Pace, Messina

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.728,40 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2020

Fonte di informazione: www.immobiliare.it Rif. EK-56952532 - 15/07/2020

Descrizione: Villetta ad 1 el. f.t. più piano mansardato, con giardino. Stato di manutenzione buono. Impianto di riscaldamento.

Indirizzo: via Petrarò, Vill. Ganzirri, Messina

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato



Immobiliare (OMI) (23/11/2020)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: L'OMI fornisce i valori unitari al metro quadro riferiti a "ville e villini" in stato conservativo normale ricadenti nella Fascia/zona: Semicentrale/VILL. PARADISO-VILL. S. AGATA-PAPARDO-FARO SUPERIORE. Codice zona: C2 Microzona: 13 Semestre 1-2020.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poiché il gazebo ed il deposito esterno sono destinati alla demolizione in quanto opere non sanabili realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori e non conformi a quanto previsto dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti, nel calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione si è tenuto conto dell'area di sedime dei corpi summenzionati.

Nella presente perizia si è adottato il procedimento di stima del valore di mercato degli immobili "Market Comparison Approach (MCA)" che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed alcuni di immobili di confronto simili recentemente contrattati o, in via residuale, immessi sul mercato immobiliare ad un determinato prezzo. Il metodo MCA si basa su una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati nella medesima area geografica, con destinazione abitativa, di analoga tipologia.

In prima battuta, mediante il portale www.StimatrixCity.it, si è effettuata una ricerca delle compravendite reali avvenute nella zona di riferimento; non avendo però reperito transazioni recenti, documentate ed attendibili, adeguate al segmento di mercato analizzato, si è svolta un'analisi della rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche possedute dai singoli immobili offerti in vendita (asking price), e si sono selezionati tre immobili di confronto (comparabili), con destinazione d'uso a civile abitazione, della medesima tipologia del cespite in oggetto, (villini unifamiliari, con corte annessa, di tipo medio), ubicati nella medesima località o in zone limitrofe altrettanto appetibili commercialmente.

Dall'analisi del mercato sono stati rilevati gli indici mercantili assunti per determinare i prezzi marginali (s'intende per prezzo marginale la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica): in particolare il saggio annuale di rivalutazione del prezzo, il prezzo marginale della caratteristica "impianto di climatizzazione invernale", che è stimato sulla base del costo dei lavori necessari per la realizzazione di un impianto di climatizzazione invernale, al nuovo, deprezzato per tenere conto della vetustà e della durata; il prezzo marginale della caratteristica "stato di manutenzione", che è stimato sulla base del costo dei lavori necessari per passare da una classe all'altra, il prezzo marginale della caratteristica "posto auto".

Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (semestre 1-2020), che fornisce un range di valori unitari al metro quadro per la zona OMI cittadina in cui ricade il cespite oggetto di stima e per tipologia costruttiva (ville e villini), ed i valori unitari per metro quadro desunti

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	185.000,00	140.000,00	240.000,00
Consistenza	102,60	113,00	81,00	150,00
Data [mesi]	0	1,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.637,17	1.728,40	1.600,00
Stato di manutenzione	5,00	7,00	7,00	6,00
Impianto di climatizzazione invernale	5,00	6,00	6,00	6,00



Posto auto	5,00	6,00	5,00	6,00
------------	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	154,17	116,67	200,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.600,00	1.600,00	1.600,00
Stato di manutenzione		12.000,00	12.000,00	12.000,00
Impianto di climatizzazione invernale		6.000,00	6.000,00	6.000,00
Posto auto		10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	185.000,00	140.000,00	240.000,00
Data [mesi]	154,17	0,00	0,00
Prezzo unitario	-16.640,00	34.560,00	-75.840,00
Stato di manutenzione	-24.000,00	-24.000,00	-12.000,00
Impianto di climatizzazione invernale	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00
Posto auto	-10.000,00	0,00	-10.000,00
Prezzo corretto	128.514,17	144.560,00	136.160,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **136.411,39**

Divergenza: 11,10% < **15%**

Il prezzo al metro quadro assunto, che è stato stimato attraverso il metodo MCA, si ritiene congruo, avendo tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione. Esso si allinea al prezzo unitario desunto dalle indagini di mercato condotte in loco ed attraverso i siti web dedicati, ed alle interviste telefoniche ad operatori nel settore immobiliare, e si avvicina al valore minimo indicato dall'OMI.

Si consideri che una eventuale collocazione del bene sul mercato possa avvenire in tempi medi nell'ambito di un mercato di compravendita attualmente stagnante.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,60 x 1.329,55 = **136.411,39**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 136.411,39**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 136.411,39

BENI IN MESSINA VIA MAURO AMATI, QUARTIERE VILLAGGIO SANT'AGATA

MONOLOCALE E DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

monolocale e deposito a MESSINA via Mauro Amati, quartiere villaggio Sant'Agata, della superficie commerciale di **34,20 mq** per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima è costituito da un piccolo fabbricato strutturalmente e funzionalmente distinto in due parti: una parte (lato sud), ad una elevazione f.t., destinata ad abitazione (monolocale) ed una parte (lato nord), a due elevazioni f.t., destinata a deposito oltre terrazzo (si veda "Allegato B1 - Documentazione fotografica"). La porzione sud del fabbricato destinata ad abitazione, di circa 30 mq., confinante con la Part. 353 sub. 2 (in proprietà ad altra ditta) ricade nell'area di delimitazione del vincolo della Soprintendenza, di cui al Decreto dell' Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992, con il quale si è provveduto a dichiarare l'Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina – vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352 (oggi particelle: 353 sub.1, 353 sub.2, 353 sub.4, 638 sub.1 e 638 sub.2).

Si premette sin d'ora che la porzione di fabbricato destinata a deposito, come meglio specificato nel paragrafo 8.3, è stata realizzata in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori e pertanto destinata alla demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 214 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2015 protocollo n. ME0179696 in atti dal 25/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50584.1/2015)
Coerenze: Nord ed Est con corte di pertinenza p.lla 353 sub.5 (BCNC a servizio delle p.lle 214 e 215); Sud: con altra ditta (p.lla 353 sub.2); Ovest: con cunettone comunale
Ditta intestataria non aggiornata.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Riserva naturale orientata Laguna di Capo Peloro.

SERVIZI

università

nella media ★★★★★★★★★★

cinema

nella media ★★★★★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★★★★★

ospedale

buono ★★★★★★★★★★

palestra

nella media ★★★★★★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★★★

spazi verde

nella media ★★★★★★★★★★

supermercato

nella media ★★★★★★★★★★



COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt.

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

mediocre ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si giunge al fabbricato, attraverso la corte comune (identificata come "Corpo C" del presente Lotto) il cui cancello d'ingresso è ubicato sulla via Mauro Amati. Varcato il cancello d'ingresso, tramite percorso pedonale, in parte pavimentato ed in parte definito da camminamenti sul prato, si giunge all'immobile. Si rileva che attualmente la presenza di una tettoia (parzialmente chiusa) realizzata nel tratto iniziale del percorso pertinenziale (si vedano foto nn. 34-35 in All. B1), non consente la prosecuzione diretta verso gli spazi interni della corte senza transitare dalla corte esclusiva aggraffata alla particella 215 sub. 1, (corpo A del presente Lotto 2) in proprietà alla stessa ditta. Tale tettoia (di circa 17 mq. di superficie coperta), come meglio specificato nel paragrafo 8.3, è stata realizzata abusivamente e pertanto destinata alla demolizione.

Si evidenzia che per raggiungere la porta d'ingresso della porzione sud del fabbricato (destinata ad abitazione) posizionata nella parete perimetrale Sud, è necessario accedere nell'unità immobiliare confinante, part. 352 sub 2, in proprietà ad altra ditta (bene costituito da una tettoia chiusa). L'accesso ai locali deposito avviene direttamente dalla corte comune.

Ciò premesso, ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia sarà necessario prevedere lo spostamento della porta d'ingresso nel prospetto est.

L'abitazione si compone di un unico ambiente (attualmente adibito a camera da letto) oltre bagno e ripostiglio. Non è attualmente presente la zona cucina. L'abitazione si trova in buone condizioni di conservazione ad eccezione del bagno, ove si riscontrano tracce d'infiltrazioni nel soffitto e la facciata esterna scarsamente manutenzionata. I materiali utilizzati per rivestimenti e rifiniture sono di tipo standard. L'ambiente non è provvisto d'impianto di climatizzazione invernale. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

Nella porzione di fabbricato destinata a deposito, sono presenti due locali con accessi indipendenti (ad una quota leggermente inferiore rispetto all'abitazione) della rispettiva superficie di 26 mq e 16 mq. Al primo piano, cui si accede tramite scala esterna in ferro, è presente una terrazza, di circa 29 mq, coperta in parte da una tettoia con struttura metallica, ed un piccolo ripostiglio di circa 13 mq.

N.B.: in atto nel locale deposito sono allocate apparecchiature tecnologiche a servizio dell'unità immobiliare di proprietà altra ditta indicata come Lotto 1 Corpo A della presente relazione di stima.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media ★★★★★★★★★★

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

buono ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in camera realizzato in intonaco di cemento

al di sopra della media ★★★★★★★★★★



rivestimento esterno: realizzato in intonaco di al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
cemento marmo e piastrelle in ceramica

CLASSE ENERGETICA:



[246,01 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 30122014 registrata in data 30/12/2014

CONSISTENZA:

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

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

descrizione			consistenza		indice		commerciale	
Superficie fabbricato abitazione	coperta destinata	porzione ad	30,00	x	100 %	=	30,00	
Area di fabbricato	sedime destinata a	porzione deposito	42,00	x	10 %	=	4,20	
Totale:			72,00				34,20	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè la porzione di fabbricato adibita a deposito è destinata alla demolizione in quanto opera non sanabile realizzata in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori e non conforme a quanto previsto dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti, nel calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione si è tenuto conto dell'area di sedime del suddetto corpo.

La valutazione del Corpo B è stata condotta mediante l'applicazione del criterio di stima sintetica comparativa parametrica, che si ottiene con l'applicazione del prezzo unitario medio rilevato per immobili analoghi, alla data della perizia, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene in oggetto.

Nel caso in oggetto, non essendo disponibili dati relativi ad immobili di confronto simili, recentemente contrattati o posti sul mercato immobiliare, così da conoscerne il prezzo, per quanto riguarda il prezzo medio unitario si fa riferimento al valore assunto nella stima del Corpo A del Lotto 2, che è pari a circa 1.329,55 euro/metro quadro, applicando una riduzione del 50% circa per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto; il prezzo medio unitario così desunto è pari a 665,00 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,20 x 665,00 = **22.743,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.743,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.743,00



BENI IN MESSINA VIA MAURO AMATI, QUARTIERE VILLAGGIO SANT'AGATA

CORTE DI PERTINENZA

DI CUI AL PUNTO C

corte di pertinenza a MESSINA via Mauro Amati, quartiere villaggio Sant'Agata, della superficie commerciale di **507,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una porzione di terreno adibito a verde pertinenziale con percorsi pedonali scoperti delimitati da camminamenti sul prato, a servizio delle unità immobiliari identificate al catasto alle particelle 214 sub.1 e 215 sub.1 (si veda "Allegato B1 - Documentazione fotografica"). Si accede alla corte tramite un cancello in ferro ad uso pedonale ubicato in via Mauro Amati. Si rileva che attualmente la presenza di una tettoia (parzialmente chiusa) realizzata nel tratto iniziale del percorso pertinenziale (si vedano foto nn. 34-35 in All. B1), non consente la prosecuzione diretta verso gli spazi interni della corte senza transitare dalla corte esclusiva aggraffata alla particella 215 sub. 1, (corpo A del presente Lotto 2) in proprietà alla stessa ditta. Tale tettoia (di circa 17 mq. di superficie coperta), come meglio specificato nel paragrafo 8.3, è stata realizzata abusivamente e pertanto destinata alla demolizione.

Si evidenzia che la particella è gravata da servitù di accesso a beneficio della part. 353 sub. 1, come riportato nel contratto di compravendita del 12.03.2015: "Le parti danno atto che per destinazione del padre di famiglia gli immobili rimasti in proprietà del venditore e specialmente la villa principale hanno servitù di accesso dalle corti p.lle 353 sub. 5 e 353 sub. 4, carrabile e pedonale direttamente dalla via Consolare Pompea 1617/1619 e solo pedonale dalla via Mauro Amati." (Si veda All. "D").

Si rileva inoltre che attualmente non esiste alcun elemento di separazione fisica (cancello, recinzione, etc.) delimitante il confine tra la corte in oggetto e le particelle 353 sub. 6 e 353 sub. 1, appartenenti ad altra ditta, pertanto occorre prevedere l'esecuzione di opere di recinzione in conformità al previsto aggiornamento della mappa catastale (si veda par. 8.2).

Si rileva un ottimo stato di mantenimento del giardino e specie arboree presenti.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 353 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA piano: T., derivante da DIVISIONE del 10/03/2015 protocollo n. ME0030198 in atti dal 10/03/2015 DIVISIONE (n. 3842.1/2015)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Riserva naturale orientata Laguna di Capo Peloro.

SERVIZI

università

nella media ★★★★★★★★★★

cinema

nella media ★★★★★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★★★★★

ospedale

buono ★★★★★★★★★★

palestra

nella media ★★★★★★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★★★

spazi verde

nella media ★★★★★★★★★★

supermercato

nella media ★★★★★★★★★★



COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt.

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno a giardino attrezzato	507,00	x	100 %	=	507,00
Totale:	507,00				507,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poiché la tettoia ubicata all'ingresso della corte è destinata alla demolizione in quanto opera non sanabile realizzata in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori e non conformi a quanto previsto dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti, nel calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione si è tenuto conto dell'area di sedime.

La superficie del corpo C è stata desunta sulla base dell'elaborato planimetrico castale, misurazioni sul posto e confronto con le foto satellitari.

La valutazione del Corpo C è stata condotta mediante l'applicazione del criterio di stima sintetica comparativa parametrica, che si ottiene con l'applicazione del prezzo unitario medio rilevato per immobili analoghi, alla data della perizia, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene in oggetto.

Nel caso in oggetto, non essendo disponibili dati relativi ad immobili di confronto simili, recentemente contrattati o posti sul mercato immobiliare, così da conoscerne il prezzo, il prezzo medio unitario del terreno in oggetto si assume pari al 10% circa del valore assunto nella stima del Corpo A del presente Lotto 2, che è pari a circa 1.329,55 euro/metro quadro; il prezzo medio unitario così desunto è pari a 130,00 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 507,00 x 130,00 = **65.910,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per servitù di passaggio pedonale	-13.182,00
spese per recinzione confini	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.728,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.728,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati adottati due differenti procedimenti di stima: il Market Comparison Approach (MCA) è stato applicato al Corpo A, e il Monoparametrico in base al prezzo medio ai Corpi B e C.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa unifamiliare	102,60	0,00	136.411,39	136.411,39
B	monolocale e deposito	34,20	0,00	22.743,00	22.743,00
C	corte di pertinenza	507,00	0,00	50.728,00	50.728,00
				209.882,39 €	209.882,39 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 15.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 194.382,39

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 29.157,36

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello € 165.225,03



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 217/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Abitazione unifamiliare** a MESSINA via Consolare Pompea (vill. Sant'Agata), della superficie commerciale di **63,20 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima costituisce la porzione di un fabbricato ad una elevazione fuori terra destinata ad abitazione, accessibile sia dalla via Consolare Pompea che dalla corte di pertinenza (si veda "Allegato C1 - Documentazione fotografica"). L'immobile, seminterrato sul lato nord-ovest, è stato realizzato negli anni '30 quale corpo annesso ad una villa oggi di proprietà altra ditta (part.353 sub.1 foglio 62 - si veda "Lotto 1" della presente relazione di stima), destinato a portineria.

Si evidenzia che l'immobile risulta sottoposto a vincolo della Soprintendenza, di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992, con il quale si è provveduto a dichiarare l'Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina - vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353, 638 e 352 (oggi particelle: 353 sub.1, 353 sub.2, 353 sub.4, 638 sub.1 e 638 sub.2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 638 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Nord e Ovest con p.la 353 sub. 4 (corte BCNC a servizio delle p.lle 638 sub.1 e 638 sub. 2); Est: p.la 638 sub. 2 stessa ditta; Sud: via Consolare Pompea
Ditta intestataria non aggiornata.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

B **garage** a MESSINA via Consolare Pompea (vill. Sant'Agata), della superficie commerciale di **72,20 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima costituisce la porzione nord-est di un fabbricato ad una elevazione fuori terra catastalmente ed urbanisticamente destinata a garage (si veda Allegato C1 - Documentazione fotografica). L'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione per la realizzazione di un vano interrato destinato a garage (come da progetto approvato con Autorizzazione edilizia n.2774 del 15/03/94 - si veda "allegato C4") al servizio di una villa oggi di proprietà altra ditta (part.353 sub.1 foglio 62 - si veda Lotto 1 della presente relazione di stima).

Si evidenzia che l'immobile ricade sotto il vincolo della Soprintendenza, di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992, con il quale si è provveduto a dichiarare l'Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina - vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352 (oggi particelle: 353 sub.1, 353 sub.2, 353 sub.4, 638 sub.1 e 638 sub.2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,10/3,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 638 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 57 mq, rendita 105,98 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 -



Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Nord-ovest e Nord-est con corte stessa ditta (p.lla 353 sub.4); Sud-est con via Consolare Pompea; Sud-ovest con con u.i. stessa ditta (p.lla 638 sub.1).

Ditta intestataria non aggiornata

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1994.

C corte di pertinenza a MESSINA via Consolare Pompea (vill. Sant'Agata), della superficie commerciale di **653,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una porzione di terreno adibito in parte a verde pertinenziale ed in parte percorsi carrabile e pedonale, a servizio delle unità immobiliari identificate al catasto alle particelle 638 sub. 1 e sub 2 (si veda Allegato C1 - Documentazione fotografica).

Si accede alla corte tramite un cancello in ferro battuto (ingresso carrabile) ed un portoncino in ferro (ingresso pedonale) ubicati al civico 1619 della via Consolare Pompea.

Si evidenzia che la particella è gravata da servitù di accesso a beneficio della part. 353 sub 1, come riportato nel contratto di compravendita del 12.03.2015: *"Le parti danno atto che per destinazione del padre di famiglia gli immobili rimasti in proprietà del venditore e specialmente la villa principale hanno servitù di accesso dalle corti p.lle 353 sub. 5 e 353 sub. 4, carrabile e pedonale direttamente dalla via Consolare Pompea 1617/1619 e solo pedonale dalla via Mauro Amati."*

Si rileva inoltre che attualmente non esiste un cancello delimitante il confine tra la corte in oggetto e la corte esclusiva aggraffata alla particella 353 sub. 1, appartenente ad altra ditta.

Nella porzione nord della corte è presente una tettoia, di circa 35 mq. di sup. coperta, realizzata con struttura metallica (si vedano foto nn. 27-28 in "allegato C1"). Tale manufatto, come meglio specificato nel paragrafo 8.3, è stato realizzato abusivamente e pertanto destinato alla demolizione.

Il bene ricade nell'area sottoposta a vincolo della Soprintendenza, di cui al Decreto dell' Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992, con il quale si è provveduto a dichiarare l'Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina – vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352 (oggi particelle: 353 sub.1, 353 sub.2, 353 sub.4, 638 sub.1 e 638 sub.2).

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 353 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA piano: T., derivante da VARIAZIONE del 30/12/2014 protocollo n. ME0377675 in atti dal 30/12/2014 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 210092.1/2014)
Coerenze: Confini: Nord con corte altra ditta (p.lla 353 sub.1); Nord-est con immobile altra ditta (p.lla 355); Sud-est con immobili stessa ditta (p.lla 638) e via Consolare Pompea; ovest con cunettone comunale (p.lla 1602).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	788,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 163.527,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 138.998,38



trova:

Data della valutazione:

22/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

trascrizione decreto registro generale n.26189, trascritta il 19/10/1993 ai nn. 26189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dichiarazione dell' Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80.

Con tale Decreto si è provveduto a dichiarare l' Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina –vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352). La parte acquirente è obbligata, a propria cura e spese, ad effettuare la denuncia prevista dall'art. 59 D.LGS. n.42/2004 entro trenta giorni dalla data di trasferimento del bene. Ai sensi dell'art. 61, comma 4 del citato D.LGS. La vendita rimane condizionata sospensivamente al mancato esercizio della prelazione da parte degli enti titolari del relativo diritto nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/11/2006 ai nn. 48764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 3.400.000.

Importo capitale: 1.700.000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, iscritta il 10/12/2009 ai nn. 42296/8407, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo della Serit Sicilia S.p.a. Agente della Riscossione di Messina del 1/12/2009 rep. n. 79206.

Importo ipoteca: euro 32.214,94.

Importo capitale: euro 16.107,47.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 638 natura A4; p.la 215 natura A4; p.la 214 sub. 2 natura A8; p.la 353 natura A8; p.la 352 natura A8.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/05/2011 ai nn. 15575/2288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Messina del 15/05/1992 rep. n. 1209.

Importo ipoteca: euro 35.000,00.



Importo capitale: euro 18.868,19.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lle 214, 352 e 353 natura A8; p.la 215 natura A4; p.la 638 natura A4.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/11/2013 ai nn. 29892/2649, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 4/10/2013 rep. n. 2846.

Importo ipoteca: euro 250.000,00.

Importo capitale: euro 185.000,00

ipoteca **legale**, iscritta il 04/09/2014 ai nn. 20999/1920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo di Riscossione Sicilia S.p.a. di Messina del 22/08/2014 rep. n. 1121.

Importo ipoteca: euro 90.330,74.

Importo capitale: euro 45.165,37.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lle 214, 352 e 353 natura A8; p.la 215 natura A4; p.la 638 natura A4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/11/2019 ai nn. 30429/22943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Messina del 17/10/2019 rep. n. 3596.

La formalità è riferita solamente a 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 353 sub. 1 natura A8; p.la 353 sub. 2 natura C7; p.la 353 sub. 6; di proprietà [REDACTED] 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 215 sub. 1 natura A4; p.la 214 sub. 1 natura A4; p.la 353 sub. 5 natura E; p.la 638 sub.1 natura A2; p.la 638 sub. 2 natura C6; p.la 353 sub. 4 natura E, di proprietà della [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ordinanza di sequestro conservativo, trascritta il 09/12/2011 ai nn. 36768/26989, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Messina del 16/11/2011 rep. n. 2464/1.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lle 214, 352 e 353 natura A8; p.la 215 natura A4; p.la 638 natura A4.

revoca atti soggetti a trascrizione , trascritta il 18/07/2018 ai nn. 17097/13011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale del Tribunale di Messina del 26/06/2018 rep. n. 13534.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.la 215 sub. 1 natura A4; p.la 214 sub. 1 natura A4; p.la 353 sub. 5 natura E; p.la 638 sub.1 natura A2; p.la 638 sub. 2 natura C6; p.la 353 sub. 4 natura E.

Quadro D: " con l'atto di citazione che si trascrive la Riscossione Sicilia S.p.a. agente della riscossione per la Provincia di Messina ha chiesto al Tribunale di Messina la revoca ordinaria ex art. 2901 c.c. dell'atto stipulato in data 12/03/2015 dal Notaio Vicari Giuseppe in Messina e trascritto in data 25/03/2015 reg. part. 5090, reg. gen. 6844".

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2015), con atto stipulato il 12/03/2015 a firma di notar Giuseppe Vicari ai nn. 41994 di repertorio, trascritto il 25/03/2015 a Messina ai nn. 6844/5090.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62 p.lla 215 sub. 1 natura A4 di 4,5 vani alla via Mauro Amati, vill. S. Agata ai piani T-1 (già p.lla 215); p.lla 214 sub. 1 natura A4 alla via Mauro Amati, vill. S. Agata ai piani T-1 (già p.lle 214,352 e 353); p.lla 353 sub. 5 natura BCNC alla via Mauro Amati; p.lla 638 sub.1 natura A2 di 3 vani alla via Consolare Pompea n.1621/A al piano T (già part. 638); p.lla 638 sub. 2 natura C6 di mq. 57 alla via Consolare Pompea n. 1621/B (già part. 638); p.lla 353 sub. 4 natura BCNC alla via Consolare Pompea 1619.

Il foglio "D" della nota è riportato integralmente quanto segue: "Si premette: - che [redacted] proprio è proprietario di un complesso immobiliare in villa sito in Messina, villaggio Sant'Agata, con accesso sia da via Consolare Pompea, n. 1617/1619 (già n. 225) sia da via Mauro Amati, composto da più corpi di fabbrica, il tutto confinante nell'insieme con via Consolare Pompea, via Mauro Amati, cunettonne Comunale, ed altri e ricadente nel catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio 62, particelle: 215 sub. 1 (già 215), 214 sub. 1 353 sub. 1, 2, 5, 6, 4 (già 214, 352 e 353) e 638 sub. 1 e 2 (già 638); che le variazioni catastali sono state eseguite per poter procedere alla vendita di cui all'atto, senza realizzazione di nuove opere; - che con decreto dell'assessorato Regionale per i beni Culturali ed Ambientali e della P.I. N. 6813 del 25.11.1992 è stato dichiarato, ai sensi degli art. 1 e 3 della legge n. 1089 del 1.6.1939 e dell'art. 2 della L.R. n.80 dell'1.8.1977, l'interesse storico ed architettonico particolarmente importante degli immobili in oggetto, con indicazione, quale oggetto del vincolo, delle particelle 353, 368 (probabilmente 638) e 352, ovviamente nella consistenza originaria; - che il sig. [redacted] ha acquistato i predetti immobili dal signor [redacted], atto di vendita G. Vicari del 26.06.2006, registrato a Messina il 29.06.2006 al n. 3857 serie 1T e trascritto il 29.06.2006 al n. 14477, atto sottoposto a condizione sospensiva, stante la presenza del vincolo della Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali di Messina di cui si è detto; e successivo atto di avveramento di condizione in notar G. Vicari del 4.10.2006 registrato a Messina il 19.10.2006 al n. 4067 serie 1T con annotazione nei registri immobiliari per la cancellazione della condizione sospensiva eseguita il 30.10.2006 al n. 6180; - che con atto Vicari del 15.11.2006 registrato a Messina il 17.11.2006 al n. 6744 serie [redacted] SANPAOLO IMI S.p.a. ora INTESA SANPAOLO S.p.a., ha concesso a mutuo al sig. [redacted] la somma di euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila/00), (mutuo n. 0106050627325) a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca sull'intero complesso immobiliare di cui si è detto per l'importo di euro 3.400.000,00 (tremilioni quattrocentomila/00) ipoteca pubblicata il 20.11.2006 al n. 14875; - che la società [redacted] conoscenza del contratto di mutuo, non frazionato, e delle formalità pregiudizievoli di cui appresso, e delle conseguenze derivanti da tale situazione, si è offerta di comprare una parte di detto complesso immobiliare accollandosi una quota non frazionata del mutuo e ai patti di cui appresso al fine di metterlo a reddito e trasformarlo in parte con le debite autorizzazioni; - che l'immobile è attualmente gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, opponibili all'acquirente: Ipoteca legale a favore "SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE" per euro 32.214,94 (trentaduemila duecentoquattordici/94) di cui euro 16.107,47 (sedicimilacentosette/47) per capitale, iscritta il 10.12.2009 al n. 8407; ipoteca giudiziale iscritta il 16.05.2011 al n. 2288 per uero 35.000,00 (trentacinquemila/00) di cui euro 18.868,19 (diciottomila ottocentosessantotto/19) per capitale, a favore di "BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.R.L.", con sede in Licata; - Sequestro conservativo trascritto il 9.12.2011 al n. 26989 a favore di [redacted], a garanzia della somma di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00); - Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo iscritta il 22.11.2013 al n. 2649 per euro 250.000,00 (duecentocinquantomila/00), di cui 185.000,00 (centottantacinquemila/00) per capitale a favore di [redacted]; - Ipoteca legale iscritta il 4.09.2014 al n. 1920 per euro 90.330,74 (novantamila trecentotrenta/74) di cui euro 45.165,37 (quarantacinquemilacentosessantacinque/37) per capitale a favore di "RISCOSSIONE SICILIA S.P.A."; - Che la società ha fatto redigere una perizia dall'ing. Nicola Pagano di Messina, al fine di individuare il giusto prezzo di acquisto che è stato ora determinato in euro 315.000,00



(trecentoquindicimila/00) mentre in precedenza era stato determinato in euro 332.000 (trecentotrentaduemila/00) sulla base di una diversa e più ampia consistenza catastale; in conseguenza di ciò le parti in aderenza all'ultima perizia del 10.03.2015 hanno rideterminato il prezzo in euro 315.000,00 (trecentoquindicimila/00). Tutto ciò premesso il sig. [REDACTED] vende e trasferisce alla soc. [REDACTED] con sede in Milano, che accetta, una porzione del predetto complesso immobiliare e precisamente: piena proprietà delle seguenti unità immobiliari ricadenti in due diverse porzioni del complesso immobiliare di cui in premessa, sito in Messina, villaggio Sant'Agata, con accesso da via Mauro Amati e da via Consolare Pompea, n. 1617/1619 (già 225) - 1621 A e B: A) porzione immobiliare a monte della villa principale e con accesso da via Mauro Amati, costituita da due corpi di fabbrica con corte comune, composta da: a) un'abitazione di tipo economico con accesso da via Mauro Amati, costituita a piano terra da ingresso, un vano, cucina, altro piccolo vano, due wc, vano deposito e corte graffiata, antistante ed in parte latitante; e al piano superiore da locale di sgombero con terrazzino, a cui si accede da scala interna; nel catasto fabbricati di Messina, foglio 62, p.lla 215, sub 1 (già p.lla 215), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani 4,5, rendita euro 48,81, via Mauro Amati, piano T-1; b) un'abitazione di tipo economico con accesso da cortile comune con l'unità di cui sopra (cortile che ha accesso da via Mauro Amati) costituita a piano terra da due vani, cantina, ripostiglio, wc, e al piano primo, a cui si accede da scala esterna, da un ripostiglio e terrazza; nel catasto fabbricati di Messina, foglio 62, p.lla 214, sub. 1 (già 214, 352, 353), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 3, rendita euro 27,89, via Consolare Pompea (Sant'Agata), piano T-1. Costituisce pertinenza delle unità immobiliari sub A) e B) la corte di circa mq. 650 (seicentocinquanta) parte graffiata alla particella 215, e ricadente nel catasto fabbricati al foglio 62, p.lla 353, sub. 5, Bene Comune Non Censibile alle particelle 214 e 215. Le unità di cui sub a) e b) con la corte comune confinano nell'insieme con via Mauro Amati e cunettone e parte restante del complesso immobiliare, salvo altri. B) Due unità immobiliari con corte comune, con accesso da via Consolare Pompea, numero civico 1617/1619 verso la corte comune e direttamente dai civici 1621 A e B: c) appartamento per civile abitazione, a piano terra, composto da un vano, ingresso, wc, disimpegno, ripostiglio e garage; nel catasto fabbricati al foglio 62, p.lla 638, sub. 1 (già 638), categoria A/2, classe 7, vani 3, rendita euro 86,76; d) Garage con piccola intercapedine, di mq. 57 (cinquantasette) catastali; nel catasto fabbricati al foglio 62, p.lla 638, sub. 2 (già 638), categoria C/6, classe 7, mq. 57, rendita euro 105,98. Costituisce pertinenza delle unità immobiliari sub C) e D) - riportato erroneamente come A) e B) - la corte di circa mq. 656 (seicentocinquantasei), e ricadente nel catasto fabbricati al foglio 62, p.lla 353, sub. 4, Bene Comune Non Censibile a servizio della p.lla 638. Per una migliore identificazione degli immobili in oggetto si allegano all'atto sotto le lettere consecutive da "A1" a "E" le planimetrie catastali rispettivamente delle unità 215/1, 214/1, 638/1 e 638/2 e dell'elaborato planimetrico. Le parti danno atto che per destinazione del padre di famiglia gli immobili rimasti in proprietà del venditore e specialmente la villa principale hanno servitù di accesso dalle corti p.lle 353 sub. 5 e 353 sub. 4, carrabile e pedonale direttamente dalla via Consolare Pompea 1617/1619 e solo pedonale dalla via Mauro Amati. Prezzo in complessivi euro 315.000,00 regolato come in atto L comparante nella qualità prende atto del vincolo di cui alla legge n. 1089/1939, ora D.LGS. 22.1.2004 n. 42, giusta il decreto dell'Assessorato Regionale per i Beni Culturali e Ambientali e della P.I. n. 6813 del 25.11.1992 di cui in premessa. La parte acquirente dichiara di avere esatta conoscenza del menzionato decreto, per averne preso diretta visione, e di assumere tutti i conseguenti obblighi, compresi quelli inerenti alla conservazione e manutenzione, previsti dal D.LGS. 42/2004 per quanto detto vincolo riguarda gli immobili venduti. La parte venditrice dichiara di essere a conoscenza che è obbligata, a propria cura e spese, ad effettuare la denuncia prevista dall'art. 59 D.LGS. n. 42/2004 entro trenta giorni dalla data odierna; a tal fine una copia autentica del presente atto sarà presentata alla competente Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali. Le parti si danno inoltre atto che, ai sensi dell'art. 61, comma 4, del citato D.LGS. e comunque per espressa volontà anche per la parte di immobili non interessata dal vincolo, la presente vendita rimane interamente condizionata sospensivamente al mancato esercizio della prelazione da parte degli enti titolari del relativo diritto, nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia. La condizione si intenderà avverata anche in caso di rinuncia al diritto di prelazione da parte di tutti gli aventi diritto. Viceversa nell'ipotesi in cui il diritto di prelazione venisse esercitato nei termini di legge, la condizione si intenderà senz'altro mancata. Le parti si obbligano a dare atto dell'avveramento o del mancato avveramento della condizione con atto notarile a spese della parte acquirente. Le parti, per ogni effetto ed obbligo ivi previsto, fanno pieno riferimento alla normativa di cui al D.LGS. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali) ed in particolare anche a quanto previsto all'art. 61 di detto decreto. Ai



sensi della vigente normativa edilizia, la parte venditrice, da me notaio resa edotta – ai sensi del D.P.R. 445/2000 – delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, sotto la propria personale responsabilità dichiara che i lavori di costruzione di quanto venduto risultano iniziati in data anteriore all'1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di provvedimenti autorizzativi o concessori, salvo che per la trasformazione di una cisterna in locale garage (p.lla 638/2) per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia in sanatoria n. 2774 del 15.03.1994; detta ultima dichiarazione la parte venditrice rende anche ai sensi del terzo comma dell'art. 40 della legge n. 47/1985 per confermare il mio atto 26.6.2006 rep. 39162, sopra citato, con cui comprò l'intero complesso edilizio, dichiarazione omessa in quanto il dato non era a conoscenza del venditore in dipendenza di ciò si procederà alla relativa pubblicità nei registri immobiliari”.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di donazione (dal 12/07/2002 fino al 26/06/2006), con atto stipulato il 12/07/2002 a firma di notar Leucio Gissona ai nn. 248528 di repertorio, trascritto il 25/07/2002 a Messina ai nn. 19712/16257.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62, p.lle 214, 235 e 353 graffate, natura A8 di 15 vani alla via Consolare Pompea 1617, vill. S. Agata, ai piani T-1; p.lla 215 natura A4 di 4,5 vani alla via Mauro Amati al piano T e p.lla 638 natura A4 di 5,5 vani alla via Consolare Pompea al piano T.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2006 fino al 12/03/2015), con atto stipulato il 26/06/2006 a firma di notar Giuseppe Vicari ai nn. 39162 di repertorio, trascritto il 29/06/2006 a Messina ai nn. 27818/14477.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Messina distinte al catasto fabbricati al fg. 62, p.lle 214, 235 e 353 graffate, natura A8 di 15 vani alla via Consolare Pompea 1617, vill. S. Agata, ai piani T-1; p.lla 215 natura A4 di 4,5 vani alla via Mauro Amati al piano T e p.lla 638 natura A4 di 5,5 vani alla via Consolare Pompea al piano T.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto esperto stimatore presso l'archivio del Dipartimento Urbanistico del Comune Messina sono stati reperiti n.2 fascicoli riguardanti le seguenti pratiche edilizie (si veda "Allegato C4 - Pratiche edilizie Lotto 3"):

Progetto approvato dalla Commissione Edilizia comunale in data 22/04/1930, riguardante la costruzione di una "palazzina e annessi in S. Agata - Messina, di proprietà della sig.ra [REDACTED] (fasc. 67-13). Tale pratica riguarda il progetto originario del bene in oggetto, realizzato quale corpo annesso adibito a portineria e garage di una villa, oggi di proprietà altra ditta.

Autorizzazione edilizia in sanatoria n.2774 del 15/03/94 In Ditta [REDACTED] relativa ai lavori per la realizzazione di un vano interrato da destinare a garage con l'innalzamento della recinzione esterna in via C. Pompea n.225 ricadente in zona stralcio nel P.R.G. vigente e distinto in catasto alle prtcelle n. 638 e 352 del Fg. 62. (fas. 2252/1).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. 686/2002 e n.858 del 08/07/2003. Variante generale - Rielaborazione totale in adeguamento al parere del C.R.U. n.876 del 11/10/1983, l'immobile ricade in zona A1 : immobili di interesse storico, monumentale o ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione. Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie



dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura. Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza B.C.A., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale. Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 34, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A.. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 26 delle presenti norme. La destinazione "A1" degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come individuati nelle tavole delle serie "A6b" e "B2a", si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si intende inserito il presente articolo.

In data 19/10/1993 veniva trascritto ai nn. 26189/22276 il Decreto Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992, con il quale si è provveduto a dichiarare l' Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina -vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352 (oggi particelle: 353 sub.1, 353 sub.2, 353 sub. 4, 638 sub.1 e 638 sub.2).

I beni ricadono:

- In zona ZPS (zone di protezione speciale) subordinata alla VINCA (Valutazione di incidenza ambientale) ai sensi dell' art. 5 D.P.R. n. 357/97 ed al Decreto dell'Assessorato territorio e ambiente della Regione Siciliana del 30/03/2007.
- In area sottoposta a Vincolo paesaggistico D.P. 06-07-1967 n° 705.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(si veda Allegato C3 - Documentazione urbanistica)

- **Corpo B (part. 638 sub.2)** - Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nel progetto riguardante i "lavori per la realizzazione di un vano interrato da destinare a garage...", approvato con Autorizzazione edilizia in sanatoria n.2774 del 15/03/94:

si è rilevata la presenza di un locale adibito a w.c. realizzato nel sottoscala.

Tale locale è stato realizzato abusivamente in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori ed essendo non sanabile si dovrà provvedere alla rimozione e ripristino dei luoghi, come da progetto approvato.

- **Corpo C (part. 353 sub4)** - Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

si è rilevata la presenza di una tettoia con struttura metallica, di circa 35 mq. di superficie coperta, realizzata nella porzione nord della corte. Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Dipartimento di Urbanistica del Comune di Messina e della Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina non sono risultate presenti pratiche edilizie riguardanti tale opera; inoltre non si evince la presenza di tale tettoia né nell'ingrandimento di foto aerea effettuata nel luglio 1967 sul territorio di Messina, né nella cartografia comunale "Perimetrazione C.E. art. 18 legge 865/1971-zone interessate da costruzioni autorizzate con Licenza Edilizia rilasciata anteriormente al 31.08.1968".

Per tutto quanto sopra detto si desume che:

la tettoia è stata realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967 in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori e non conformi a quanto previsto dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti, ed è pertanto da considerarsi opera abusiva, non sanabile e pertanto destinata alla demolizione.



Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese complessive per le opere di demolizione, rimozione e trasporto a discarica e spese tecniche forfettarie: = € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(si veda Allegato C2 - Documentazione catastale)

-**Corpo A (part. 638 sub.1)** - Sono state rilevate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale: lievi differenze riguardo la destinazione degli ambienti interni: il locale adibito a w.c. è erroneamente indicato nella planimetria come "ripostiglio" e viceversa; il vano d'ingresso prospiciente la Via Consolare Pompea è erroneamente indicato come "box auto".

Le difformità sono regolarizzabili mediante l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

-**Corpo B (part. 638 sub.2)** - Sono state rilevate lievi difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale, consistenti nella presenza nel sottoscala di un locale adibito a w.c. (per la regolarizzazione di tale difformità si rimanda a quanto previsto al § 8.1).

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi complessivi di regolarizzazione del lotto:

- Spese tecniche per la compilazione e presentazione DOCFA e planimetria aggiornata al Catasto di Messina: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda § 8.1

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

BENI IN MESSINA VIA CONSOLARE POMPEA (VILL. SANT'AGATA)

ABITAZIONE UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione unifamiliare a MESSINA via Consolare Pompea (vill. Sant'Agata), della superficie commerciale di **63,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima costituisce la porzione di un fabbricato ad una elevazione fuori terra destinata ad abitazione, accessibile sia dalla via Consolare Pompea che dalla corte di pertinenza (si veda "Allegato C1 - Documentazione fotografica"). L'immobile, seminterrato sul lato nord-ovest, è stato realizzato negli anni '30 quale corpo annesso ad una villa oggi di proprietà altra ditta (part.353 sub.1 foglio 62 - si veda "Lotto 1" della presente relazione di stima), destinato a portineria.

Si evidenzia che l'immobile risulta sottoposto a vincolo della Soprintendenza, di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992, con il quale si è provveduto a dichiarare l'Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina - vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al



foglio 62 p.lle 353, 638 e 352 (oggi particelle: 353 sub.1, 353 sub.2, 353 sub.4, 638 sub.1 e 638 sub.2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 638 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Nord e Ovest con p.lla 353 sub. 4 (corte BCNC a servizio delle p.lle 638 sub.1 e 638 sub. 2); Est: p.lla 638 sub. 2 stessa ditta; Sud: via Consolare Pompea
Ditta intestataria non aggiornata.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Riserva naturale orientata Laguna di Capo Peloro.

SERVIZI

università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla Via Consolare Pompea si accede all'immobile tramite ingresso provvisto di saracinesca (con infisso del tipo in uso nelle attività commerciali) ubicato al civico 1621-A. Si accede alla corte di pertinenza tramite un cancello in ferro battuto (per ingresso carrabile) ed un portoncino in ferro (per ingresso pedonale) ubicati al civico 1619 della via Consolare Pompea. Varcato l'accesso, sulla destra della strada interna alla corte è presente il portone d'ingresso dell'unità immobiliare in



oggetto.

L'immobile si compone di tre vani oltre bagno e ripostiglio. Attualmente non è presente la cucina. I vani sono sufficientemente illuminati ed areati. L'immobile si trova complessivamente in normali condizioni di conservazione ad eccezione del vano sud ove sono presenti tracce di pregresse infiltrazioni sulla parete sud-ovest e dei prospetti esterni, in discreto stato di manutenzione. I materiali utilizzati per rivestimenti e rifiniture sono di tipo standard. Gli ambienti non sono provvisti di impianto di climatizzazione invernale. È presente un vecchio impianto di riscaldamento con elementi radianti non più funzionante.

L'immobile gode di un'ampia terrazza con vista panoramica, accessibile dalla retrostante corte comune tramite una rampa scala esterna. La terrazza si caratterizza per la tipica merlatura del parapetto, realizzato in prosecuzione del muro perimetrale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno	nella media	
<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in ferro	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : inferriate realizzate in ferro	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro	buono	
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	

CLASSE ENERGETICA:



[137,52 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 01122014 registrata in data 01/12/2014

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie coperta piano terra	57,00	x	100 %	=	57,00
Superficie terrazza	25,00	x	15 %	=	3,75
Superficie terrazza (quota eccedente mq. 25)	49,00	x	5 %	=	2,45
Totale:	131,00				63,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA)* - Standard Internazionali di Valutazione.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2020

Fonte di informazione: www.immobiliare.it Cortina immobiliare- 26/10/2020

Descrizione: Casa indipendente a 1 el. f.t. più piano mansardato, di recente ristrutturazione. Stato di manutenzione ottimo. Impianto di climatizzazione.

Indirizzo: via Consolare Pompea, Vill. Sant'Agata, Messina

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.687,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2020

Fonte di informazione: www.immobiliare.it Rif. EK-56952532 - 15/07/2020

Descrizione: Villetta ad 1 el. f.t. più piano mansardato, con giardino. Stato di manutenzione buono. Impianto di riscaldamento.

Indirizzo: via Petrarò, Vill. Ganzirri, Messina

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2020

Fonte di informazione: www.immobiliare.it Rif. CG5390 - 21/09/2020

Descrizione: Casa unifamiliare ad 1 el. f.t. con giardinetto, di recente ristrutturazione. Stato di manutenzione ottimo. Impianto di climatizzazione, caminetto.

Indirizzo: via Porticatello, Vill. Pace, Messina

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.728,40 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/11/2020

Fonte di informazione: www.immobiliare.it Rif. 12040 - 05/11/2020

Descrizione: Casa unifamiliare d'epoca ad 2 el. f.t. con terreno e deposito annesso, di vecchia costruzione. Stato di manutenzione scarso. Privo di impianto di climatizzazione invernale

Indirizzo: via Ponzù Donato, Vill. Sant'Agata, Messina

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.037,04 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) (23/11/2020)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: L'OMI fornisce i valori unitari al metro quadro riferiti a "ville e villini" in stato conservativo normale ricadenti nella Fascia/zona: Semicentrale/VILL.PARADISO-VILL.S.AGATA-PAPARDO-FARO SUPERIORE. Codice zona: C2 Microzona: 13 Semestre 1-2020.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella presente perizia si è adottato il procedimento di stima del valore di mercato degli immobili "Market Comparison Approach (MCA)" che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed alcuni di immobili di confronto simili immessi di recente sul mercato immobiliare ad un determinato prezzo. Il metodo MCA si basa su una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati nella medesima area geografica, con destinazione abitativa, di analoga tipologia.

In prima battuta, mediante il portale www.StimatrixCity.it, si è effettuata una ricerca delle compravendite reali avvenute nella zona di riferimento; non avendo però reperito transazioni recenti, documentate ed attendibili, adeguate al segmento di mercato analizzato, si è svolta un'analisi della rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche possedute dai singoli immobili offerti in vendita (asking price), e si sono selezionati tre immobili di confronto (comparabili), con destinazione d'uso a civile abitazione, della medesima tipologia del cespite in oggetto, (villini unifamiliari, di tipo medio), ubicati nella medesima località o in zone limitrofe altrettanto appetibili commercialmente.

Dall'analisi del mercato sono stati rilevati gli indici mercantili assunti per determinare i prezzi marginali (s'intende per prezzo marginale la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica): in particolare il saggio annuale di rivalutazione del prezzo, il prezzo marginale della caratteristica "impianto di climatizzazione invernale", che è stimato sulla base del costo dei lavori necessari per la realizzazione di un impianto di climatizzazione invernale, al nuovo, deprezzato per tenere conto della vetustà e della durata; il prezzo marginale della caratteristica "stato di manutenzione", che è stimato sulla base del costo dei lavori necessari per passare da una classe all'altra, tenuto conto della mancanza della predisposizione della "zona cucina".

Si sono rilevati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (semestre 1-2020), che fornisce un range di valori unitari al metro quadro per la zona OMI cittadina in cui ricade il cespite oggetto di stima e per tipologia costruttiva (ville e villini), ed i valori unitari per metro quadro desunti

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	135.000,00	240.000,00	140.000,00
Consistenza	63,20	80,00	150,00	81,00
Data [mesi]	0	1,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.687,50	1.600,00	1.728,40
Condizioni di manutenzione	5,00	7,00	6,00	7,00
Impianto tecnologici	5,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI



Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	112,50	200,00	116,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.600,00	1.600,00	1.600,00
Condizioni di manutenzione		12.000,00	12.000,00	12.000,00
Impianto tecnologici		8.000,00	8.000,00	8.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	135.000,00	240.000,00	140.000,00
Data [mesi]	112,50	0,00	0,00
Prezzo unitario	-26.880,00	-138.880,00	-28.480,00
Condizioni di manutenzione	-24.000,00	-12.000,00	-24.000,00
Impianto tecnologici	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00
Prezzo corretto	76.232,50	81.120,00	79.520,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **78.957,50**

Divergenza: 6,03% < **15%**

Il prezzo al metro quadro assunto, che è stato stimato attraverso il metodo MCA, si ritiene congruo, avendo tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione. Esso si allinea al prezzo unitario desunto dalle indagini di mercato condotte in loco ed attraverso i siti web dedicati, ed alle interviste telefoniche ad operatori nel settore immobiliare, e risulta minore del prezzo minimo indicato dall'OMI (che fa riferimento ad immobili in stato conservativo normale), coerentemente con le condizioni di manutenzione in cui si trova.

Si consideri che una eventuale collocazione del bene sul mercato possa avvenire in tempi medi nell'ambito di un mercato di compravendita attualmente stagnante.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,20 x 1.249,33 = **78.957,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.957,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.957,50**

BENI IN MESSINA VIA CONSOLARE POMPEA (VILL. SANT'AGATA)

GARAGE

DI CUI AL PUNTO B

garage a MESSINA via Consolare Pompea (vill. Sant'Agata), della superficie commerciale di 72,20



mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima costituisce la porzione nord-est di un fabbricato ad una elevazione fuori terra catastalmente ed urbanisticamente destinata a garage (si veda Allegato C1 - Documentazione fotografica). L'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione per la realizzazione di un vano interrato destinato a garage (come da progetto approvato con Autorizzazione edilizia n.2774 del 15/03/94 - si veda "allegato C4") al servizio di una villa oggi di proprietà altra ditta (part.353 sub.1 foglio 62 - si veda Lotto 1 della presente relazione di stima).

Si evidenzia che l'immobile ricade sotto il vincolo della Soprintendenza, di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992, con il quale si è provveduto a dichiarare l'Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina - vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352 (oggi particelle: 353 sub.1, 353 sub.2, 353 sub.4, 638 sub.1 e 638 sub.2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,10/3,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 638 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 57 mq, rendita 105,98 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Nord-ovest e Nord-est con corte stessa ditta (p.lla 353 sub.4); Sud-est con via Consolare Pompea; Sud-ovest con con u.i. stessa ditta (p.lla 638 sub.1).
Ditta intestataria non aggiornata

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Riserva naturale orientata Laguna di Capo Peloro.

SERVIZI

università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un corpo di fabbrica seminterrato ad un piano. Si accede al locale dal civico 1621-B della Via Consolare Pompea tramite un'infilso esterno metallico provvisto di saracinesca. Un secondo accesso, ad uso pedonale, è fruibile dalla corte comune tramite un corpo scala presente sul retro del fabbricato.

Il locale è sufficientemente illuminato grazie alla presenza di un ampio lucernario a soffitto e di finestre a bocca di lupo sulla parte nord-est.

Si evidenzia che il locale, attualmente non occupato, è stato precedentemente utilizzato per altre funzioni e che tuttavia permangono alcune apparecchiature ed arredi (scaffalature e pannelli divisorii in cartongesso facilmente rimovibili) appartenenti all'attuale ditta proprietaria.

Si riscontra inoltre la presenza di un locale adibito a w.c., ricavato nel sottoscala.

Il cespite si trova complessivamente in normale stato di manutenzione, ad eccezione della facciata esterna su via Consolare Pompea che presenta un lieve degrado della superficie di finitura..

Delle Componenti Edilizie:

protezioni infissi esterni: saracinesca realizzate in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in pareti realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta	63,00	x	100 %	=	63,00
Superficie corpo scala	9,00	x	50 %	=	4,50
superficie terrazza	25,00	x	15 %	=	3,75
superficie terrazza (quota eccedente mq. 25)	19,00	x	5 %	=	0,95
Totale:	116,00				72,20

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/11/2020

Fonte di informazione: www.immobiliare.it Rif.941 - 10/11/2020

Descrizione: Box auto con annesso bagno interno, all'interno di condominio residenziale. Buone condizioni

Indirizzo: Via Consolare Pompea località Grotte, Messina

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del Corpo B è stata condotta mediante l'applicazione del criterio di stima sintetica comparativa parametrica, che si ottiene con l'applicazione del prezzo unitario medio rilevato per immobili analoghi, alla data della perizia, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene in oggetto.

Nel caso in oggetto, non essendo disponibile un sufficiente numero di dati relativi ad immobili di confronto simili, recentemente contrattati o posti sul mercato immobiliare, così da conoscerne il prezzo, per quanto riguarda il prezzo medio unitario si fa riferimento al valore assunto nella stima del Corpo A del presente Lotto 3, che è pari a circa 1.249,33 euro/metro quadro, applicando una riduzione del 50% circa per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto; il prezzo medio unitario così desunto è pari a 625,00 euro, che si avvicina al valore unitario desunto dall'osservazione di mercato sopra riportata.

Si consideri che una eventuale collocazione del bene sul mercato possa avvenire in tempi medio/lunghi nell'ambito di un mercato di compravendita attualmente in fase stazionaria per immobili analoghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,20	x	625,00	=	45.125,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 45.125,00
---	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 45.125,00
--	--------------------

BENI IN MESSINA VIA CONSOLARE POMPEA (VILL. SANT'AGATA)

CORTE DI PERTINENZA

DI CUI AL PUNTO C

corte di pertinenza a MESSINA via Consolare Pompea (vill. Sant'Agata), della superficie commerciale di **653,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di una porzione di terreno adibito in parte a verde pertinenziale ed in parte percorsi carrabile e pedonale, a servizio delle unità immobiliari identificate al catasto alle particelle 638 sub. 1 e sub 2 (si



veda Allegato C1 - Documentazione fotografica).

Si accede alla corte tramite un cancello in ferro battuto (ingresso carrabile) ed un portoncino in ferro (ingresso pedonale) ubicati al civico 1619 della via Consolare Pompea.

Si evidenzia che la particella è gravata da servitù di accesso a beneficio della part. 353 sub 1, come riportato nel contratto di compravendita del 12.03.2015: *"Le parti danno atto che per destinazione del padre di famiglia gli immobili rimasti in proprietà del venditore e specialmente la villa principale hanno servitù di accesso dalle corti p.lle 353 sub. 5 e 353 sub. 4, carrabile e pedonale direttamente dalla via Consolare Pompea 1617/1619 e solo pedonale dalla via Mauro Amati."*

Si rileva inoltre che attualmente non esiste un cancello delimitante il confine tra la corte in oggetto e la corte esclusiva aggraffata alla particella 353 sub. 1, appartenente ad altra ditta.

Nella porzione nord della corte è presente una tettoia, di circa 35 mq. di sup. coperta, realizzata con struttura metallica (si vedano foto nn. 27-28 in "allegato C1"). Tale manufatto, come meglio specificato nel paragrafo 8.3, è stato realizzato abusivamente e pertanto destinato alla demolizione.

Il bene ricade nell'area sottoposta a vincolo della Soprintendenza, di cui al Decreto dell' Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e della P.I. n.6813 del 25/11/1992, con il quale si è provveduto a dichiarare l'Interesse Storico ed Architettonico Particolarmente Importante ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 3 della legge 1/06/1939 n. 1089 e dell'art. 2 della L.R. 1/8/1977 n. 80 degli immobili siti in Messina – vill. S.Agata, via Consolare Pompea n.226 distinti al N.C.E.U. al foglio 62 p.lle 353,638 e 352 (oggi particelle: 353 sub.1, 353 sub.2, 353 sub.4, 638 sub.1 e 638 sub.2).

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 353 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE POMPEA piano: T., derivante da VARIAZIONE del 30/12/2014 protocollo n. ME0377675 in atti dal 30/12/2014 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 210092.1/2014)
Coerenze: Confini: Nord con corte altra ditta (p.lla 353 sub.1); Nord-est con immobile altra ditta (p.lla 355); Sud-est con immobili stessa ditta (p.lla 638) e via Consolare Pompea; ovest con cunettone comunale (p.lla 1602).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Riserva naturale orientata Laguna di Capo Peloro.

SERVIZI

università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	-------------	---------------------



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie terreno	653,00	x	100 %	=	653,00
Totale:	653,00				653,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poiché la tettoia ubicata nella porzione nord della corte è destinata alla demolizione in quanto opera non sanabile realizzata in assenza di provvedimenti autorizzativi o concessori e non conformi a quanto previsto dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti, nel calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione si è tenuto conto dell'area di sedime. La superficie della corte è stata misurata sulla base dell'elaborato planimetrico castale.

La valutazione del Corpo C è stata condotta mediante l'applicazione del criterio di stima sintetica comparativa parametrica, che si ottiene con l'applicazione del prezzo unitario medio rilevato per immobili analoghi, alla data della perizia, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene in oggetto.

Nel caso in oggetto, non essendo disponibili dati relativi ad immobili di confronto simili, recentemente contrattati o posti sul mercato immobiliare, così da conoscerne il prezzo, il prezzo medio unitario della corte in oggetto si assume pari al 10% circa del valore assunto nella stima del Corpo A del presente Lotto 3, che è pari a 1.249,33 euro/metro quadro; il prezzo medio unitario così desunto si assume pari a 130,00 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 653,00 x 130,00 = **84.890,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per servitù di passaggio carrabile e pedonale	-42.445,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.445,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.445,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati adottati due differenti procedimenti di stima: il Market Comparison Approach (MCA) è stato applicato al Corpo A, e il Monoparametrico in base al prezzo medio ai Corpi B e C.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Siti web di agenzie immobiliari. Agenzie immobiliari presenti sul territorio., osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Abitazione unifamiliare	63,20	0,00	78.957,50	78.957,50
B	garage	72,20	0,00	45.125,00	45.125,00
C	corte di pertinenza	653,00	0,00	42.445,00	42.445,00
				166.527,50 €	166.527,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 163.527,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 24.529,13**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 138.998,38

data 22/12/2020

il tecnico incaricato
VINCENZO FABIO FRANZA

