



**TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE**



**RICHIAMO CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
DISPOSTA DAL G.E. DOTT. DANIELE CARLO MADIA NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA N° 284/2008 R.G. PROMOSSA CONTRO**

<i>Consulente Tecnico d'Ufficio</i>	<i>Ing. Barbara Arnao</i>
	<i>Via G. La Farina n° 203 - 98123 MESSINA 090/695357 – 347/4658930</i>
<i>Collaboratori autorizzati del CTU</i>	

1.0	PREMESSA	1
2.0	AGGIORNARE LA STIMA E LA PRATICA URBANISTICA DEI LOTTI PIGNORATI COSTITUITI DAI GARAGES UBICATI NEL CONDOMINIO “LA PERLA AZZURRA”, SITO IN VILLAFRANCA TIRRENA, VIA DON LUIGI ORIONE, AVENDO CURA DI PRECISARE LA COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI STESSI	4
3.0	ACCERTARE LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO SITO IN VILLAFRANCA TIRRENA, VIA DON ORIONE, IDENTIFICATO AL FG. 2, PART. 1649 SUB 4 E PART. 1651 SUB 4, CAT. A2	37
4.0	[REDACTED] [REDACTED]	43

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

RICHIAMO CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**DISPOSTA DAL G.E. DOTT. DANIELE CARLO MADIA NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA N° 284/2008 R.G. PROMOSSA CONTRO**

1.0 PREMESSA

Con ordinanza dell'01 maggio 2023, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Carlo Madia ha disposto il richiamo della sottoscritta Ing. Barbara Arnao, con studio in Messina Viale S. Martino n° 325 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Messina con n° 1718, al fine di:

- a) *"aggiornare la stima e la pratica urbanistica dei lotti pignorato costituiti dai garages ubicati nel condominio "La Perla Azzurra", sito in Villafranca Tirrena, via Don Luigi Orione, avendo cura di precisare la commerciabilità degli stessi;*
- b) *accertare la commerciabilità dell'appartamento pignorato sito in Villafranca Tirrena, Via Don Orione, identificato al fg. 2, part. 1649 sub 4 e part. 1651 sub 4, cat. A2, nonché di aggiornarne la stima e di valutare la congruità dell'offerta fatta pervenire da*

Nella succitata ordinanza, l'ill.mo Sig. Giudice, assegnava al CTU giorni 60 per il deposito della relazione integrativa concernente i superiori accertamenti.

Successivamente la scrivente rappresentava al Magistrato che in data 12 maggio 2023 era stato eseguito un sopralluogo alla presenza del custode giudiziario avv. Teresa Di Pietro ma solo in data 12 giugno 2023 era stato possibile concordare un appuntamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca Tirrena (ME) al

fine di visionare la documentazione afferente alla Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 n°35/2011 in ditta [REDACTED] [REDACTED] specificatamente la documentazione relativa al locale interrato con destinazione parcheggio del Corpo C. Stante quanto sopra si richiedeva una proroga per il deposito della relazione integrativa.



foto n° 1



foto n° 2



foto n° 3

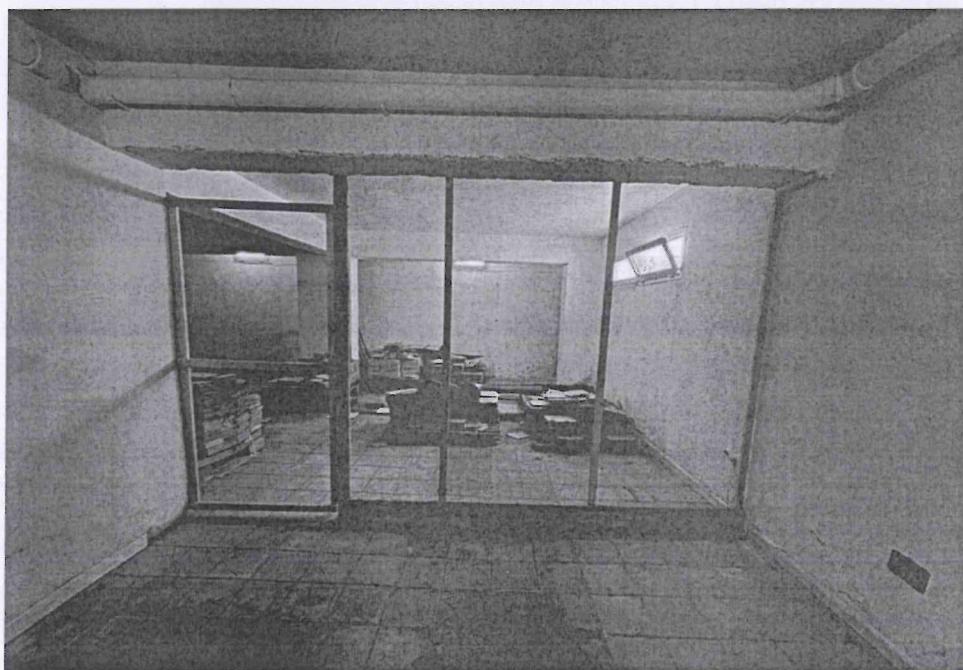


foto n° 4

2.0 AGGIORNARE LA STIMA E LA PRATICA URBANISTICA DEI LOTTI PIGNORATI COSTITUITI DAI GARAGES UBICATI NEL CONDOMINIO "LA PERLA AZZURRA", SITO IN VILLAGIRRENA, VIA DON LUIGI ORIONE, AVENDO CURA DI PRECISARE LA COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI STESSI

Preliminarmente si rappresenta che la scrivente, dopo aver ripetutamente cercato di concordare incontro con il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villafrauca Tirrena (avendo preliminarmente acquisito – in data 12/06/2023 – la documentazione tecnica relativa alla realizzazione del complesso ove sono posti gli immobili da periziare), in data 19/06/2023 ha richiesto formalmente, a mezzo pec inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Villafrauca Tirrena (ME), di conoscere lo stato della pratica nonché eventuali impedimenti al rilascio dell'agibilità dei locali interrati in funzione dell'eventuale SCIA da depositare presso il Comando dei Vigili del Fuoco con contestuale progetto (Allegato n° 1).

Solo in data 14/07/2023, con prot. 15448, il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villafrauca Tirrena ing. Alfredo Russo, dopo colloquio avvenuto nella mattinata della stessa giornata, rispondeva che per il rilascio della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) occorre anche l'attestazione della corrispondenza al progetto realizzato con C.E. n. 35/2011 delle parti comuni. Più precisamente la documentazione richiesta, da integrare a corredo della pratica SCA, risulta essere la seguente (ad esclusione delle marche da bollo e dei versamenti comunali per tasse comunali e diritti di segreteria) come indicato dall'Ufficio tecnico del Comune di Villafrauca Tirrena (Allegato n° 2):

- 4) *lettera affidamento dell'incarico al professionista di cui alla L.R. 22/02/2019 n. 1 art. 36 comma 1, sottoscritta dal richiedente il titolo in conformità alle disposizioni del DPR 28.12.2000 n. 445;*
- 5) *dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del professionista o dei professionisti sottoscrittori degli elaborati progettuali, attestante il pagamento delle correlate spettanze da parte del committente, giusto art. 36 comma 2 della L.R. 22/02/2019 n. 1;*
- 6) *Certificato di regolare esecuzione dell'impianto elettrico, con la specifica di ogni singola unità e per le parti condominiali e/o beni comuni non censibili, che riporti la regolare esecuzione della rete di esercizio, della bassa tensione, tv digitale terrestre e satellitare e telefonico corredato dall'elenco del materiale, copia certificato iscrizione camerale della ditta installatrice e fotocopia del documento di riconoscimento del titolare e/o responsabile della ditta;*
- 7) *Certificato o dichiarazione di conformità a regola d'arte impianto gas (GPL o Metano), corredato dall'elenco del materiale, copia certificato iscrizione camerale della ditta installatrice e fotocopia del documento di riconoscimento del titolare e/o responsabile della ditta, ove presente;*
- 8) *Certificato di regolare esecuzione dell'installazione della canna fumaria singolo o condominiale con manuale e/o dichiarazione della ditta costruttrice;*
- 9) *Certificazione o dichiarazione di conformità a regola d'arte impianti (riscaldamento e refrigerazione), ove presente;*
- 10) *Certificazione o dichiarazione conformità relativa alla caldaia;*
- 11) *Certificazione o dichiarazione di regolare esecuzione dell'impianto idrico e fognario corredato dall'elenco del materiale, copia certificato iscrizione*

camerale della ditta installatrice e fotocopia del documento di riconoscimento del titolare e/o responsabile della ditta;

12) *Visura e pianta catastale di ogni singola unità;*

13) *Formulario dei materiali di risulta resi ad una discarica autorizzata che riporti gli estremi della consegna ed il timbro;*

14) *Dichiarazione di rispondenza, delle parti comuni, al progetto autorizzato con C.E. n. 35/2011”.*

In funzione di quanto indicato e riportato sopra si evidenzia che, per il completamento della pratica urbanistica, è necessaria la certificazione degli impianti sia comuni che individuali, nonché essere in possesso delle copie del formulario dei materiali di risulta, e, nello specifico per i beni siti al piano cantinato, occorre la rispondenza al progetto autorizzato con C.E. n. 35/2011 (Allegato n° 3) in quanto **trattasi di parti comuni e di aree con dichiarazione di vincolo con destinazione a parcheggio** sottoscritta il 21/06/2006 e registrata a Messina il 28/06/2006 al n° 2779 (Allegato n° 4).

A questo punto è necessario premettere che le autorimesse con superficie lorda utile superiore a 300 mq rientrano nella classificazione di cui al punto 75 delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi previste dall'Allegato I del D.P.R. 151/2011. Tuttavia, posto quanto già indicato per il completamento della **pratica edilizia**, per il caso in esame, ovvero parcheggio interrato come da vincolo di legge ed avente nella configurazione progettuale una superficie superiore a 300 mq, non risulta essere stata inoltrato alcun progetto o SCIA al Comando dei Vigili del Fuoco di Messina ai sensi del DM 15/05/2020.

Pertanto per ottenere l'agibilità dei locali in oggetto sarà necessario, oltre ad ottenere tutta la documentazione richiesta dal Comune di Villafranca Tirrena, procedere agli adempimenti presso il Comando dei Vigili del Fuoco necessari per il tipo di autorimessa in questione.

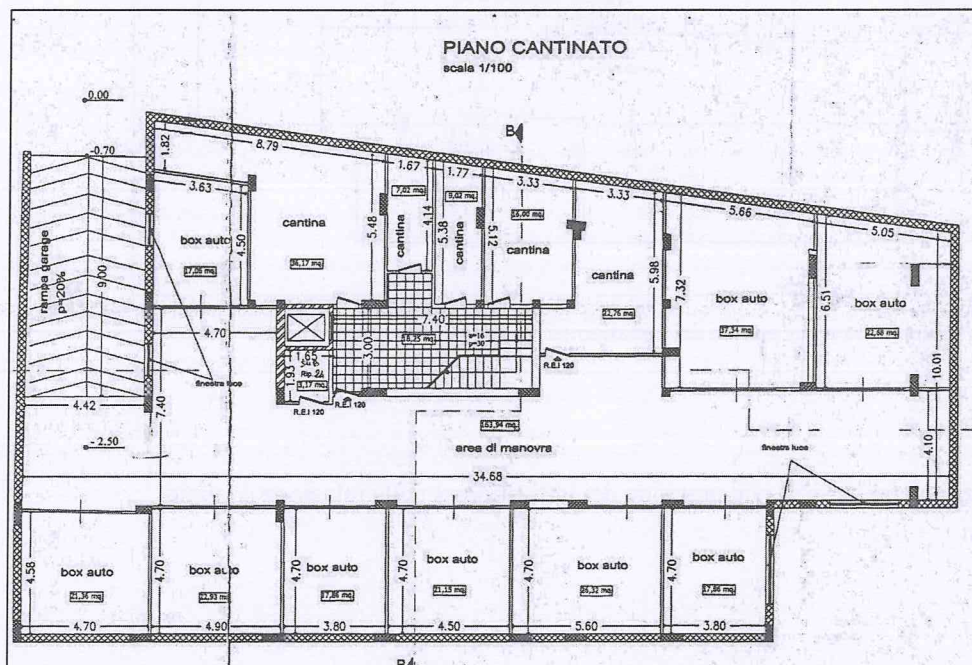


Fig. 01 – previsioni progettuali pianta garage del Corpo C nella C.E. 35/2011

Quindi nel proseguo la scrivente procederà all'aggiornamento della stima dei lotti pignorati, costituiti dai locali posti al piano cantinato del Corpo C del Condominio "La Perla Azzurra", sito in Via Don Luigi Orione nel Comune di Villafranca Tirrena (ME), tenendo conto delle considerazioni sopra riportate.

Nella figura 02 è riportato l'elaborato planimetrico con l'individuazione dei subalterni costituenti i lotti al piano cantinato.

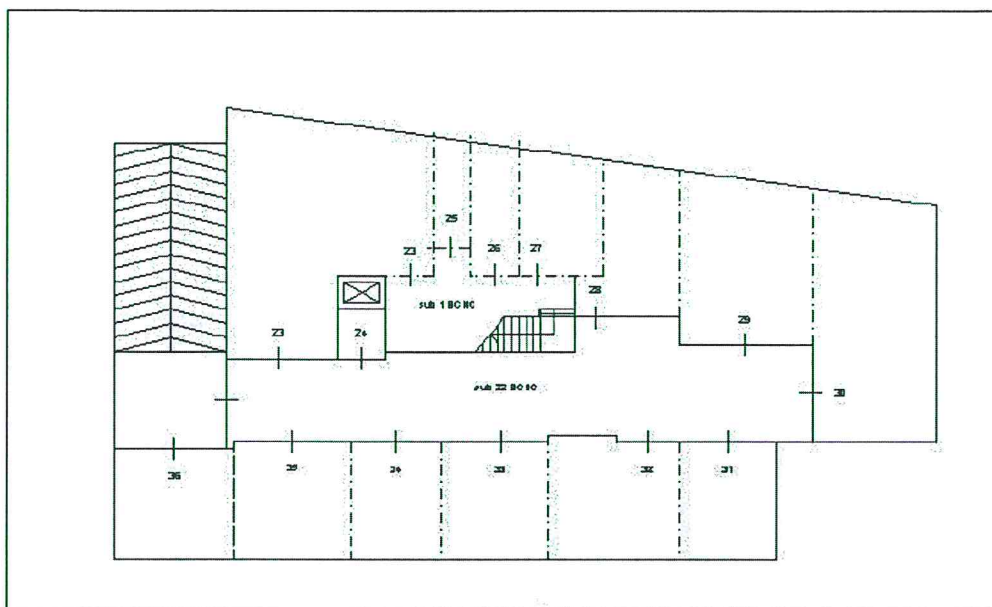


Fig. 02 – Elaborato planimetrico dei subalterni al piano cantinato del Corpo C

Si utilizzerà la medesima numerazione dei lotti riportati nella relazione di stima già redatta.

Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Via Don Luigi Orione

LOTTO 40

Descrizione:	Piena proprietà quota di 1000/1000 di box auto/cantina. Composto da un unico vano avente forma irregolare. L'accesso avviene dall'area comune.
Individuazione catastale:	fg. 2 part. 1652 sub. 23, categoria C/6, classe 4, sup. cat. 79, posto al piano S1, rendita: 77,00 €.
Superficie lorda:	71,00 mq
Conformità urbanistico edilizia:	diversa distribuzione con accorpamento del box auto e della cantina. Regolarizzabile mediante realizzazione di tramezzatura interna.
Conformità catastale:	conforme allo stato dei luoghi
Fonti di informazione:	Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di del Comune di Villafranca Tirrena (ME), agenzie Immobiliari operanti sul territorio e Banca dati Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2022)
Valore unitario:	€ 600,00

(banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicato
dall'Agenzia delle Entrate per il 2 semestre 2022
per box – range valore mercato 340 – 510 €/mq)

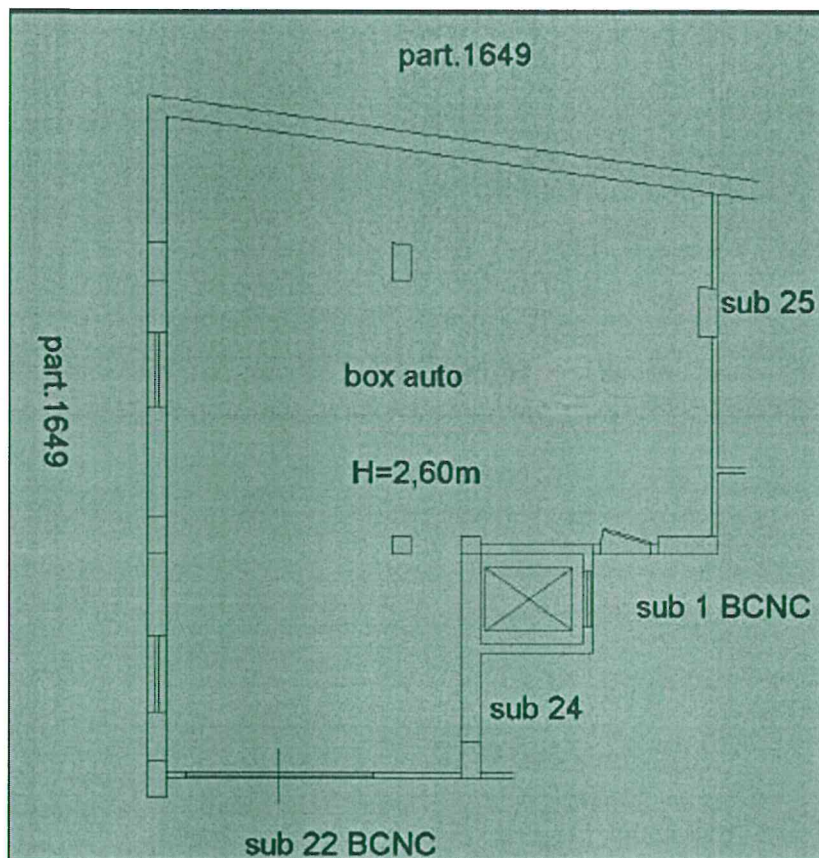


Fig. 03 – Lotto 36: stralcio planimetria catastale

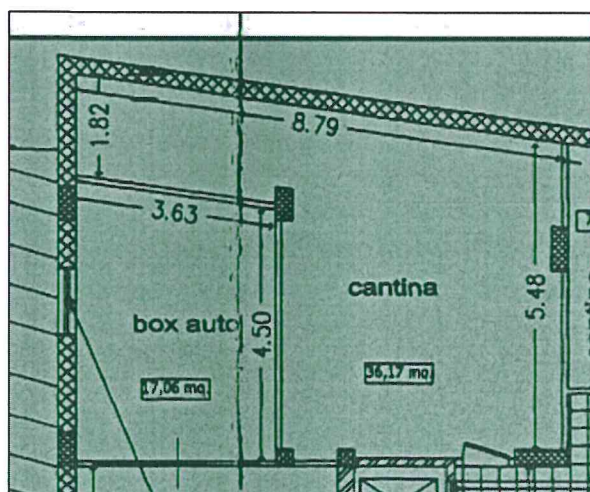


Fig. 04 – Lotto 36: previsioni progettuali

valore corpo: 71 mq x €/mq 600,00 € 42.600,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese
condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della
vendita giudiziaria: € 6.390,00

Spese tecniche e lavori per regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € 35.010,00



foto n° 5

Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Via Don Luigi Orione**LOTTO 41**

Descrizione: Piena proprietà quota di 1000/1000 di box auto.
Composto da un unico vano avente forma rettangolare. L'accesso avviene dall'area di manovra.

Individuazione catastale: fg. 2 part. 1652 sub. 29, categoria C/6, classe 4, sup. cat. 41, posto al piano S1, rendita: 40,13 €.

Superficie lorda: 37,00 mq

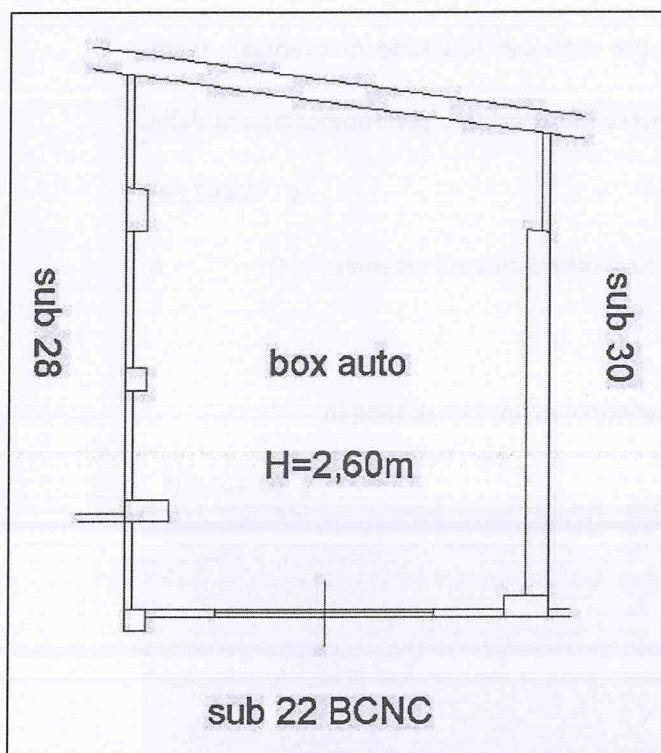


Fig. 10 – Lotto 42: stralcio planimetria catastale

Conformità urbanistico edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme allo stato dei luoghi

Fonti di informazione: Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di del Comune di Villafranca Tirrena (ME), agenzie

Immobiliari operanti sul territorio e Banca dati
Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II
semestre 2022)

Valore unitario: € 650,00

(banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicato
dall'Agenzia delle Entrate per il 2 semestre 2022
per box – range valore mercato 340 – 510 €/mq)

valore corpo: 37,00 mq x €/mq 650,00 € 24.050,00

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: € 3.607,50

Spese tecniche e lavori per regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € 20.442,50



foto n° 6

*Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Via Don Luigi Orione***LOTTO 49**

Descrizione:	Piena proprietà quota di 1000/1000 di box auto. Composto da un unico vano avente forma rettangolare con divisione precaria con l'area comune. L'accesso avviene dall'area di manovra.
Individuazione catastale:	fg. 2 part. 1652 sub. 30, categoria C/6, classe 4, sup. cat. 57, posto al piano S1, rendita: 54,23 €.
Superficie lorda:	22,70 mq
Conformità urbanistico edilizia:	difforme Occorre realizzare la parete e la porta di accesso dall'area di manovra comune, come da previsioni progettuali della C.E. 35/2011.
Conformità catastale:	conforme allo stato dei luoghi
Fonti di informazione:	Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di del Comune di Villafranca Tirrena (ME), agenzie Immobiliari operanti sul territorio e Banca dati Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2022)

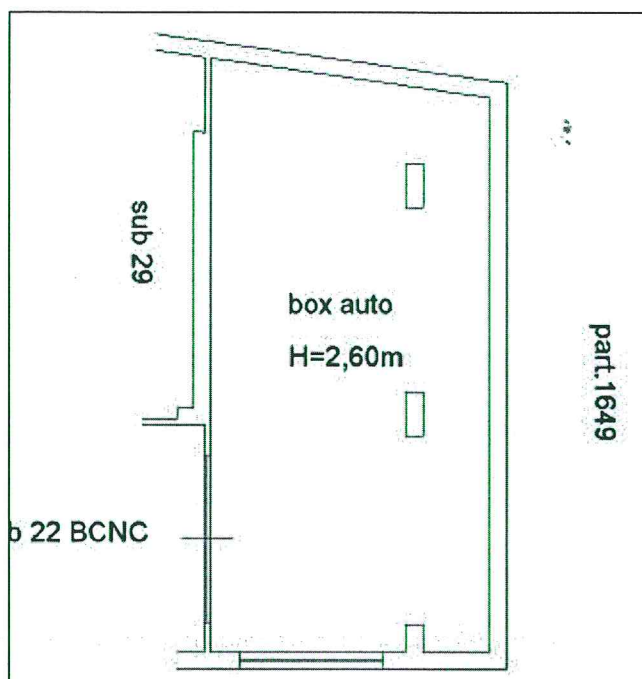


Fig. 11 – Lotto 43: stralcio planimetria catastale

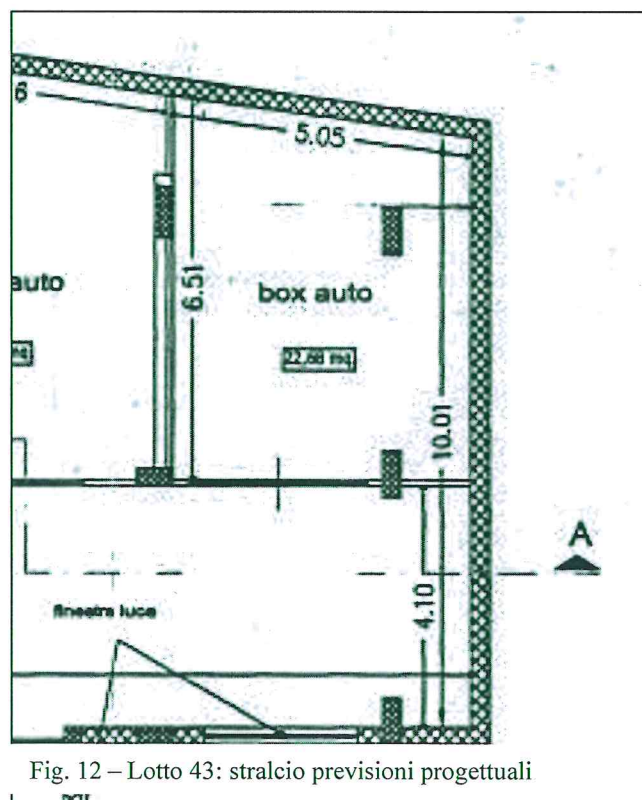


Fig. 12 – Lotto 43: stralcio previsioni progettuali

Valore unitario: € 650,00

(banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicato
dall'Agenzia delle Entrate per il 2 semestre 2022
per box – range valore mercato 340 – 510 €/mq)

valore corpo: 22,70 mq x €/mq 650,00 € 14.755,00

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: € 2.213,25

Spese tecniche e lavori per regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € 11.341,75



foto n° 7

Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Via Don Luigi Orione**LOTTO 43**

- Descrizione:** Piena proprietà quota di 1000/1000 di box auto.
- Composto da un unico vano avente forma rettangolare. L'accesso avviene dall'area di manovra.
- Individuazione catastale:** fg. 2 part. 1652 sub. 32, categoria C/6, classe 4, sup. cat. 29, posto al piano S1, rendita: 28,20 €.
- Superficie lorda:** 26,00 mq
- Conformità urbanistico edilizia:** conforme
- Conformità catastale:** conforme allo stato dei luoghi

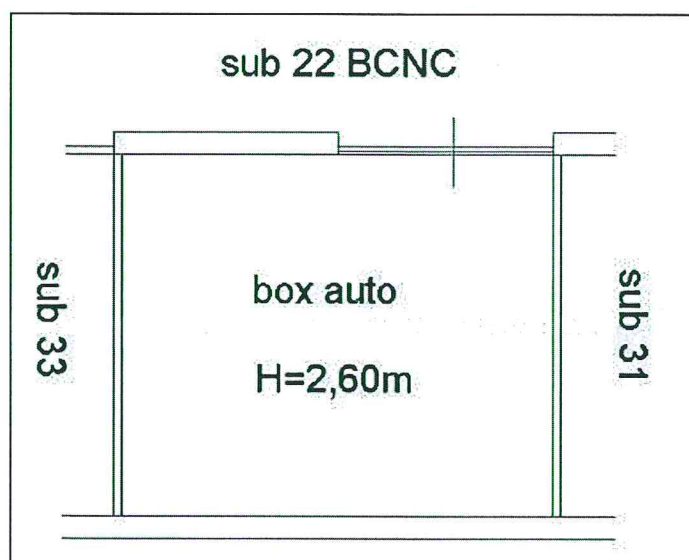


Fig. 13 – Lotto 45: stralcio planimetria catastale

- Fonti di informazione:** Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di del Comune di Villafranca Tirrena (ME), agenzie Immobiliari operanti sul territorio e Banca dati

Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2022)

Valore unitario: € 650,00

(banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per il 2 semestre 2022 per box – range valore mercato 340 – 510 €/mq)

valore corpo: 26,00 mq x €/mq 650,00 € 16.900,00

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: € 2.535,00

Spese tecniche e lavori per regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € 14.365,00

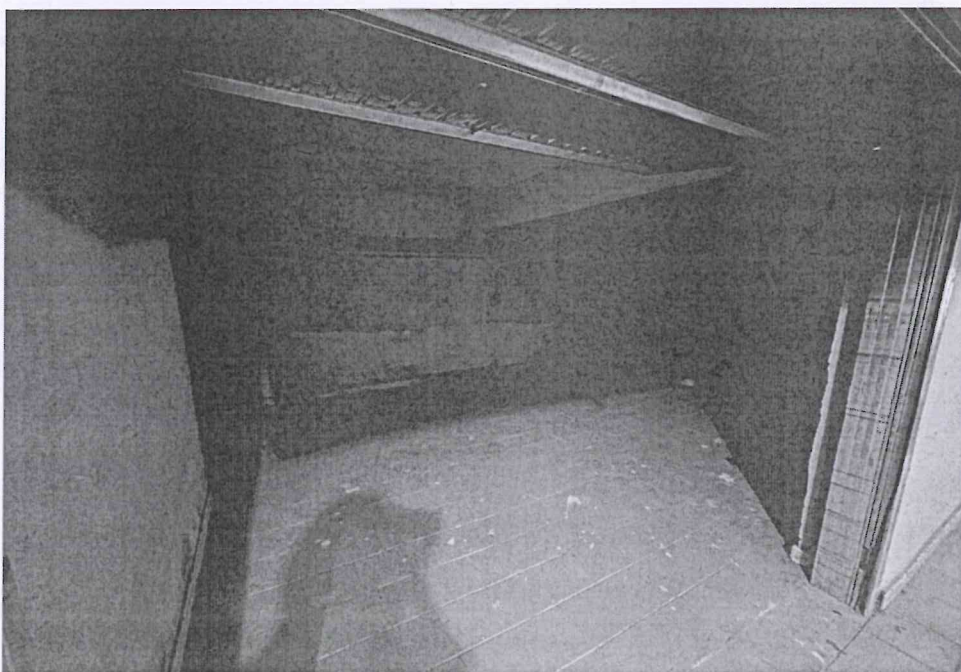


foto n° 8

Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Via Don Luigi Orione**LOTTO 46 *hL***

- Descrizione: Piena proprietà quota di 1000/1000 di box auto.
Composto da un unico vano avente forma rettangolare. L'accesso avviene dall'area di manovra.
- Individuazione catastale: fg. 2 part. 1652 sub. 33, categoria C/6, classe 4, sup. cat. 23, posto al piano S1, rendita: 22,78 €.
- Superficie lorda: 21,00 mq
- Conformità urbanistico edilizia: conforme
- Conformità catastale: conforme allo stato dei luoghi

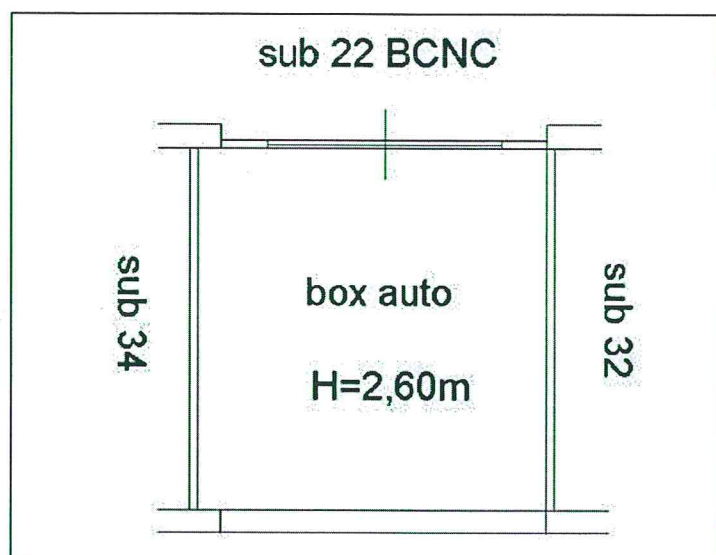


Fig. 14 – Lotto 46: stralcio planimetria catastale

- Fonti di informazione: Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di del Comune di Villafranca Tirrena (ME), agenzie Immobiliari operanti sul territorio e Banca dati

Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2022)

Valore unitario: € 650,00

(banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per il 2 semestre 2022 per box – range valore mercato 340 – 510 €/mq)

valore corpo: 21,00 mq x €/mq 650,00 € 13.650,00

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: € 2.047,50

Spese tecniche e lavori per regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € 11.602,50

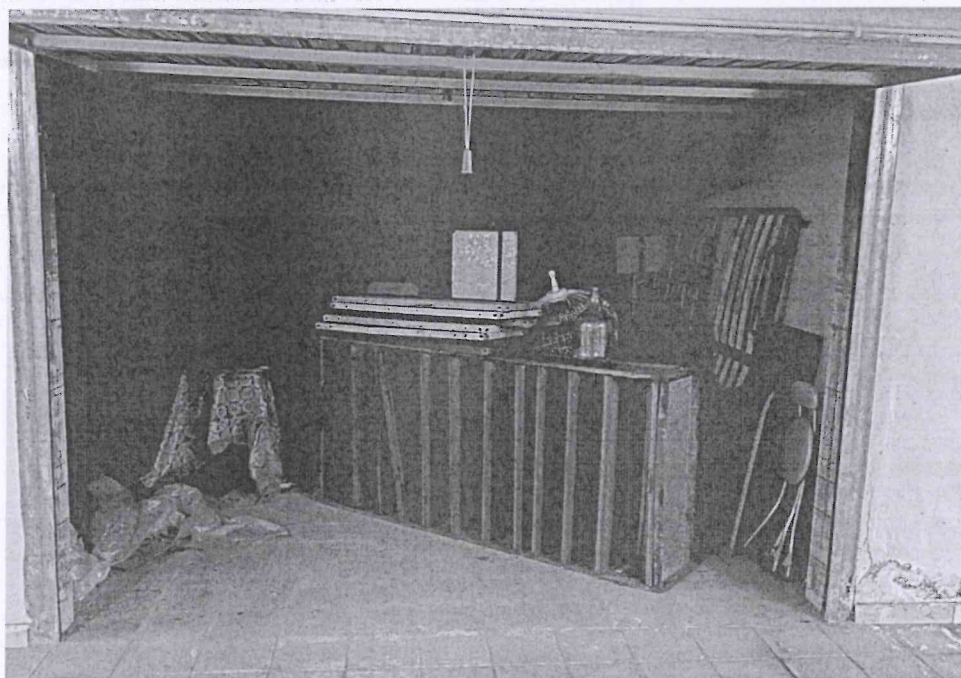


foto n° 9

Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Via Don Luigi Orione**LOTTO 45**

- Descrizione:** Piena proprietà quota di 1000/1000 di box auto.
- Composto da un unico vano avente forma rettangolare. L'accesso avviene dall'area di manovra.
- Individuazione catastale:** fg. 2 part. 1652 sub. 34, categoria C/6, classe 4, sup. cat. 20, posto al piano S1, rendita: 19,52 €.
- Superficie lorda:** 18,00 mq
- Conformità urbanistico edilizia:** conforme
- Conformità catastale:** conforme allo stato dei luoghi

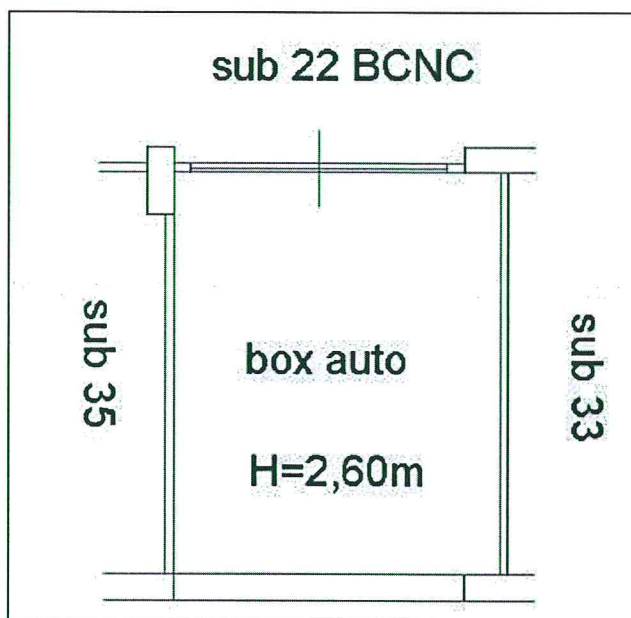


Fig. 15 – Lotto 47: stralcio planimetria catastale

- Fonti di informazione:** Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di del Comune di Villafranca Tirrena (ME), agenzie Immobiliari operanti sul territorio e Banca dati

Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2022)

Valore unitario: € 650,00

(banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per il 2 semestre 2022 per box – range valore mercato 340 – 510 €/mq)

valore corpo: 18,00 mq x €/mq 650,00 € 11.700,00

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: € 1.755,00

Spese tecniche e lavori per regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € 9.945,00



foto n° 10

Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Via Don Luigi Orione**LOTTO ~~48~~ 46**

- Descrizione:** Piena proprietà quota di 1000/1000 di box auto.
- Composto da un unico vano avente forma rettangolare. L'accesso avviene dall'area di manovra.
- Individuazione catastale:** fg. 2 part. 1652 sub. 35, categoria C/6, classe 4, sup. cat. 25, posto al piano S1, rendita: 24,94 €.
- Superficie lorda:** 23,00 mq
- Conformità urbanistico edilizia:** conforme
- Conformità catastale:** conforme allo stato dei luoghi

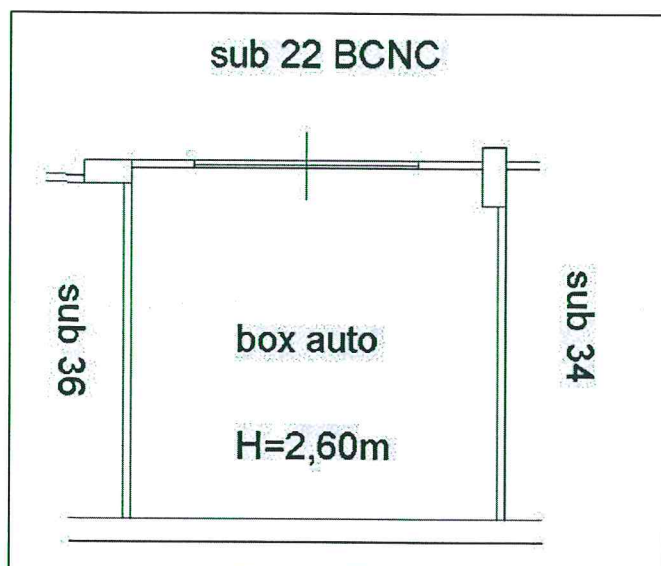


Fig. 16 – Lotto 48: stralcio planimetria catastale

- Fonti di informazione:** Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di del Comune di Villafranca Tirrena (ME), agenzie Immobiliari operanti sul territorio e Banca dati

Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2022)

Valore unitario: € 650,00

(banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per il 2 semestre 2022 per box – range valore mercato 340 – 510 €/mq)

valore corpo: 23,00 mq x €/mq 650,00 € 14.950,00

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: € 2.242,50

Spese tecniche e lavori per regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € 12.707,50

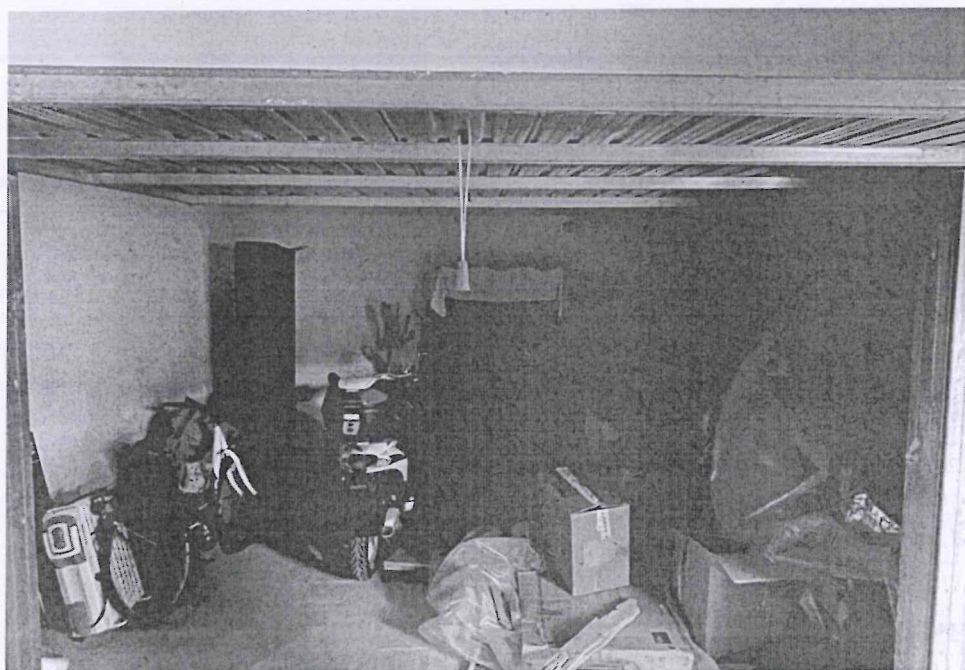


foto n° 11

Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Via Don Luigi Orione**LOTTO 49 47**

- Descrizione:** Piena proprietà quota di 1000/1000 di box auto.
- Composto da un unico vano avente forma rettangolare. L'accesso avviene dall'area di manovra.
- Individuazione catastale:** fg. 2 part. 1652 sub. 36, categoria C/6, classe 4, sup. cat. 25, posto al piano S1, rendita: 22,78 €.
- Superficie lorda:** 21,00 mq
- Conformità urbanistico edilizia:** conforme
- Conformità catastale:** conforme allo stato dei luoghi

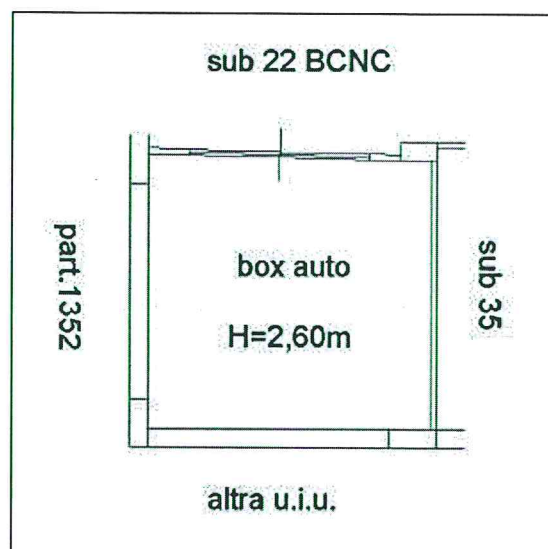


Fig. 17 – Lotto 49: stralcio planimetria catastale

- Fonti di informazione:** Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di del Comune di Villafranca Tirrena (ME), agenzie Immobiliari operanti sul territorio e Banca dati

Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2022)

Valore unitario: € 650,00

(banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per il 2 semestre 2022 per box – range valore mercato 340 – 510 €/mq)

valore corpo: 21,00 mq x €/mq 650,00 € 13.650,00

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: € 2.047,50

Spese tecniche e lavori per regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € 11.602,50

LOTTO 1**3.0 ACCERTARE LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'APPARTAMENTO
PIGNORATO SITO IN VILAFRANCA TIRRENA, VIA DON ORIONE,
IDENTIFICATO AL FG. 2, PART. 1649 SUB 4 E PART. 1651 SUB 4, CAT.
A2**

L'immobile in oggetto (costituente il Lotto 13) presenta diverse difformità sia rispetto alla planimetria catastale in atti (fig. 18), con sconfinamento della parete di del bagno e della porta che la mette in comunicazione con l'immobile limitrofo, che rispetto alle previsioni progettuali (fig. 19 – Allegato n° 6). Di dette difformità si è ampiamente disquisito nella relazione di richiamo depositata il 21/03/2018 ed a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti.

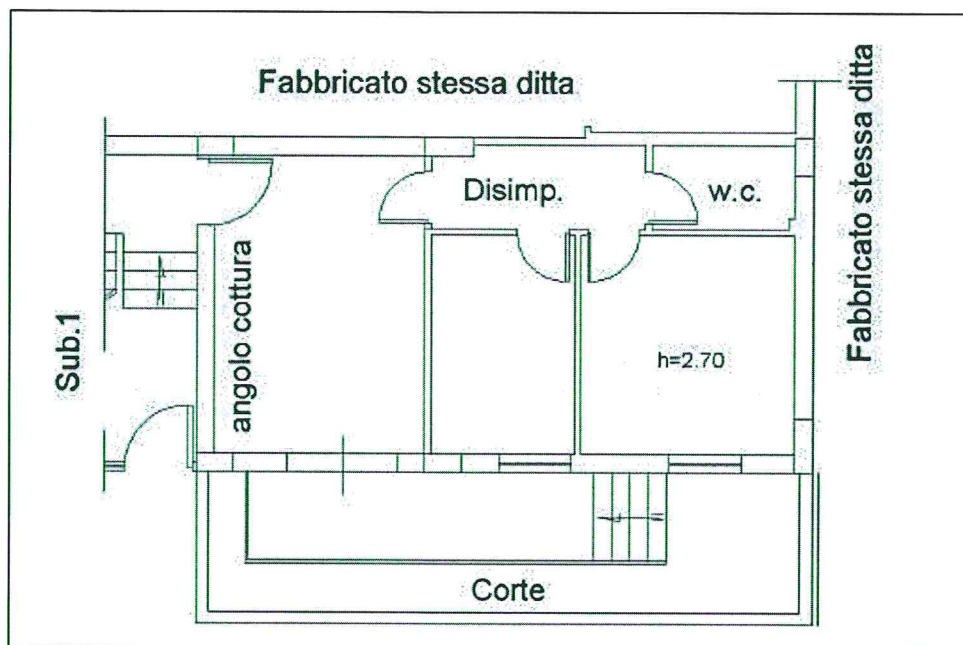


Fig. 18 – Lotto 13: stralcio planimetria catastale

Nella suddetta relazione si rappresentava che per la regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale, al fine di evitare lo sconfinamento di una proprietà sull'altra, devono preventivamente essere eseguiti i seguenti lavori edili:

- demolizione della parete esistente tra il vano bagno ed il vano dell'immobile adiacente di proprietà de ██████████ (non oggetto della procedura) e successiva realizzazione di tramezzo divisorio tra diverse unità immobiliari avente sezione pari ad almeno 30 cm, compresa intonacatura della stessa con intonaco civile ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte;

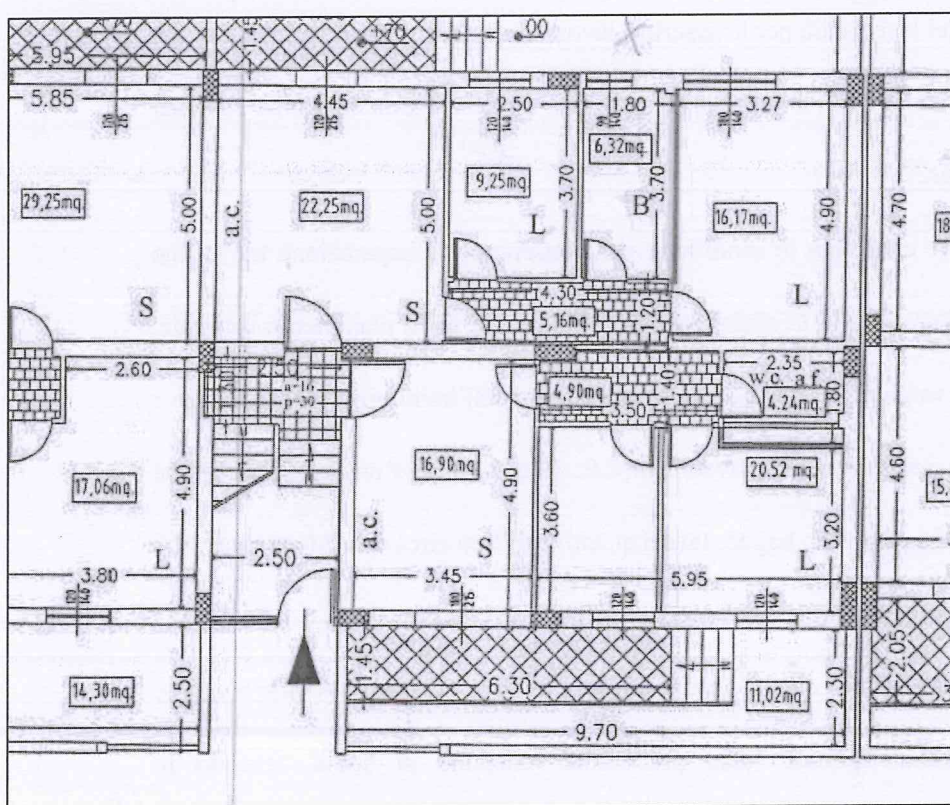


Fig. 19 – Lotto 13: stralcio planimetria catastale

- demolizione e posa in opera di pavimentazione con elementi simili per caratteristiche e colore a quelli demoliti nel vano interessato dalla demolizione della parete, comprese la fuga tra le mattonelle, gli elementi battiscopa ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte;

- pitturazione delle pareti e dei soffitti del vano interessato dalla demolizione dei setti divisorii con pittura avente caratteristiche e colorazione simili a quelle delle unità immobiliari interessate dagli interventi edili compreso ogni onere e magistero per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte;
- rimozione porta e chiusura del varco che permette la comunicazione interna tra i due immobili e pitturazione della parete interessata.

Il costo dei lavori edili per le superiori lavorazioni, considerate la modesta entità e i correnti prezzi di mercato per lavori similari, è pari a **€ 5.500,00** oltre IVA nei termini di legge.

Dopo aver effettuato le modifiche che consentono la separazione tra le due diverse proprietà nonché la rispondenza dell'immobile nella planimetria catastale, solo dopo la vendita (giudiziale), l'aggiudicatario dell'immobile potrà eseguire i lavori previsti nel progetto approvato con C.E. 35/2011 ossia l'unificazione dei due vani e la modifica del vano bagno; lavori quantificabili in circa **€ 6.000,00** oltre IVA nei termini di legge.

In considerazione di quanto sopra esposto si aggiorna la stima del lotto in esame rispetto a quella riportata nella precedente relazione di stima, tenendo in considerazione sia il lasso di tempo intercorso che le infiltrazioni riscontrate nel corso del sopralluogo del 12/05/2023 (foto n° 1 e 2), per le quali si ritengono necessari interventi di impermeabilizzazione del terrazzino di pertinenza esclusiva.

foto n° 12 – Lotto 13: particolare umidità su parete

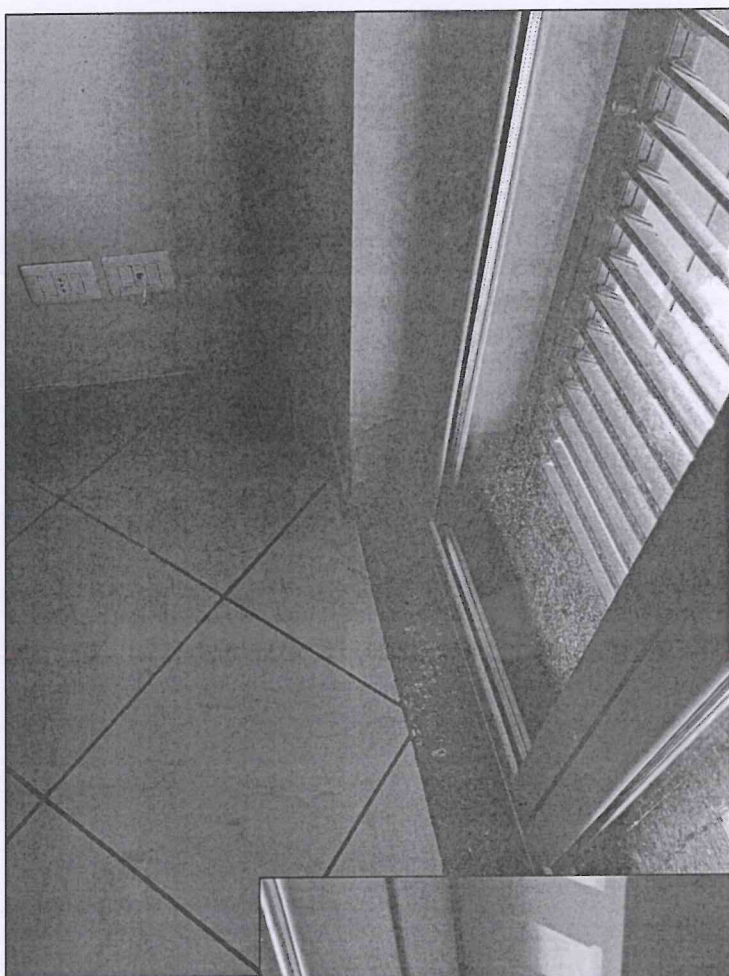


Foto n° 13 – Lotto 13: particolare umidità su parete

*Beni in Villafranca Tirrena (Messina) Via Don Luigi Orione***LOTTO 10 A**

Descrizione:	Piena proprietà quota di 1000/1000 di appartamento. Composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, servizio e corte di pertinenza esclusiva. Al momento del sopralluogo era presente una porta corazzata prospiciente il disimpegno che metteva di fatto in comunicazione la predetta unità immobiliare con quella adiacente.
Individuazione catastale:	fg. 2 part. 1649 sub. 4 aggraffato a part. 1651 sub. 4, categoria A/2, classe 6, vani cat. 4, posto al piano T, rendita: 84,70 €.
Superficie lorda:	77,38 mq
Conformità urbanistico edilizia:	Sono state riscontrate le seguenti difformità: unificazione dell'unità immobiliare in oggetto con quella adiacente mediante posa in opera di porta corazzata e sconfinamento parete bagno nonché difformità rispetto alle previsioni progettuali. Regolarizzabile mediante lavori edili, oneri, ecc. quantificabili in € 11.500,00 oltre IVA nei termini di legge (come da elenco e quantificazione sopra riportati).
Conformità catastale:	conforme allo stato dei luoghi dopo l'esecuzione dei lavori di ripristino del confine e separazione

dell'unità rispetto a quella limitrofa di proprietà di terzi.

Fonti di informazione: Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di del Comune di Villafranca Tirrena (ME), agenzie Immobiliari operanti sul territorio e Banca dati Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2022)

Valore unitario: € 1.000,00
(banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per il 2 semestre 2022 per abitazioni civili – range valore mercato 740 – 1.100 €/mq)

valore corpo: 77,38 mq x €/mq 1.000,00 € 77.380,00

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: € 11.607,00

Spese tecniche e lavori per regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.500,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 54.273,00