



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Carmelo Munafo'

CF: MNFCML70D22A638N

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V. VENEZIA, 26

telefono: 3384775280

email: munafocarmelo@tiscali.it

PEC: munafocarmelo@postecert.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 9/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a civile abitazione a piano terra con pertinenze esclusive (garage, lavanderia W.C. e corte) in FURNARI Via Francesco Crispi - Traversa di Via Risorgimento snc, della superficie commerciale di **174,55** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto n. 1 fa parte di un edificio al quale si accede dalla via Francesco Crispi, traversa della via Risorgimento del comune di Furnari. Oltre che con la via pubblica, l'edificio confina ad est con spazio di isolamento e fabbricato altra ditta, a sud e ad ovest con terreno libero altre ditte. L'edificio ha struttura portante in mattoni pieni con cordoli e solai in c.a. con nervature parallele. Si presenta non rifinito esternamente (solo in parte intonacato) con una disuniformità nelle finiture degli infissi esterni. Si accede alle unità immobiliari interne dalla via pubblica mediante portone di ingresso in alluminio e vano scala comune con finiture in granito.

L'appartamento a civile abitazione a piano terra con pertinenze esclusive (garage, lavanderia W.C. e corte) costituente il lotto n. 1 confina, oltre che con la via pubblica, ad ovest con spazio di isolamento e fabbricato altra ditta, a sud con terreno libero altre ditte e ad est con appartamento altra ditta facente parte del medesimo fabbricato. E' costituito da ingresso, disimpegno, tre camere, cucina, pranzo-soggiorno e bagno. L'u.i. è dotata di cortile retrostante e latistante (spazio di isolamento) e di locale lavanderia-WC e locale garage edificati sullo spazio di isolamento sul confine ovest con altra ditta. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture portanti: muratura in mattoni pieni e malta cementizia, cordoli in c.a., solai con travetti in c.a.

Pareti esterne: in muratura, intonacate e tinteggiate ad eccezione del prospetto su strada.

Pareti interne: in muratura di mattoni pieni intonacate e tinteggiate, le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in ceramica.

Pavimentazione interna: in marmo.

Infissi esterni: in alluminio con vetrocamera e persiane esterne in alluminio; porta di ingresso in legno.

Infissi interni: in legno tamburato.

Impianto elettrico: a norma.

Impianto idrico: sottotraccia.

Impianto termico: caldaia a metano per acqua calda sanitaria e impianto di riscaldamento con termosifoni, climatizzatore inverter in una camera.

Censimento al catasto energetico e APE: l'immobile risulta censito in classe energetica G con Prestazione energetica globale di 220,90 kWh/m³

L'unità immobiliare è dotata di ottime rifiniture interne e di buone caratteristiche di esposizione ed accessibilità ma presenta il prospetto lato strada non rifinito (assenza di intonaco esterno).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1, ha un'altezza interna di 290 cm.

Identificazione catastale: foglio 9 particella 837 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: VIA RISORGIMENTO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. L'immobile è stato costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	174,55 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.227,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.000,00
Data della valutazione:	05/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Rispettivamente moglie e figli di (*DATO OSCURATO) deceduto il 6/02/2022. Gli stessi hanno dichiarato di occupare l'immobile in comodato d'uso gratuito concesso verbalmente dal proprietario al defunto figlio (*** DATO OSCURATO ***)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 16/02/2022 ai nn. 4017/3174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza n. 889/2021 Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto.

Importo ipoteca: €. 36730,37 oltre spese ed interessi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Non sono presenti tabelle millesimali. Il condominio non risulta costituito.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di edificazione su terreno di proprietà, con atto stipulato il 29/03/1967 a firma di Notaio Salvatore Cutropia, trascritto il 22/04/1967 a Messina ai nn. 7491/6748. Il titolo è riferito solamente al terreno sul quale gli immobili sono stati edificati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia del 27/08/1968, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di edificio a doppia elevazione per civile abitazione da eseguirsi in Furnari prov. Messina sullo spazio di isolamento normale alla via Risorgimento, presentata il 15/02/1968, rilasciata il 27/08/1968, agibilità non ancora rilasciata.

Ognuno per i propri diritti sul terreno di proprietà.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità 9,00 mc/mq. - altezza max 10,50 m - Max tre elevazioni fuori terra. Centro urbano ed ampliamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di porzioni murarie portanti in soggiorno previste in progetto (normativa di riferimento: Norme tecniche di costruzione DM 17/01/2018)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** con il rispetto della configurazione statica di progetto mediante la realizzazione delle porzioni di muratura previste nel progetto statico della struttura.

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione dei setti murari previsti in progetto: € 1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella pianta catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio di Messina non sono riportati i seguenti ampliamenti: garage costruito senza autorizzazione a copertura dello spazio di isolamento fronte strada, larghezza ml. 3,00 per una profondità di ml. 6,00, ed un locale lavanderia -W.C. su spazio di isolamento di modesta entità (si rimanda alla pianta con difformità rilevate in allegato alla presente relazione).

L'immobile risulta **non conforme, regolarizzabile** con redazione di Tipo mappale in ampliamento e pratica Docfa con la nuova pianta catastale rendita .

Il sottoscritto in data 8/08/2023 ha inviato al Giudice per l'Esecuzione la richiesta di autorizzazione – completa di preventivo- alla redazione di un nuovo tipo mappale per ampliamento e la presentazione di una pratica DOCFA. Tale richiesta finora non ha avuto riscontro e lo scrivente rimane a disposizione del Giudice qualora ritenga necessario l'aggiornamento proposto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Porzione dell 'u.i. fronte strada di mq. 21,00 adibita a civile abitazione anziché a parcheggio come da elaborati grafici della Licenza Edilizia del 27/08/1968. Garage costruito senza autorizzazione a copertura dello spazio di isolamento fronte strada per una profondità di ml. 6,00 . Locale lavanderia -W.C. su spazio di isolamento. (normativa di riferimento: D.P.R.6/06/2001 n. 380 art. 36 - Piano di Fabbricazione vigente nel comune di Furnari (Me))

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di ripristino delle previsioni progettuali:

- Demolizione dei manufatti, trasporto a discarica dei materiali di risulta e ripristino pavimentazione.: € 2.500,00
- Competenze tecniche per progettazione, CILA, direzione lavori e nuova catastazione: € 1.700,00
- Sanzione per comunicazione tardiva (in misura non inferiore a 516 euro)+ spese istruttoria: € 800,00

L'edificio come previsto in progetto ha utilizzato tutta la cubatura disponibile. Gli ampliamenti non rispettano le distanze minime sul confine, inoltre, l'edificio ha già interamente sfruttato, alla sua costruzione, tutta la cubatura disponibile. I manufatti insistono su parte della superficie destinata a parcheggio. L'attuale superficie destinabile a parcheggio risulta minore a 1/20 del volume costruito come prescritto all'epoca della costruzione. Abusi non sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R.6/06/2001 n. 380.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni rispetto al progetto approvato. (normativa di riferimento: D.P.R.6/06/2001 n. 380 art. 36 - Piano di Fabbricazione vigente nel comune di Furnari (Me))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA contestuale alle altre opere da sanare. Abusi sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R.6/06/2001 n. 380.

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze tecniche per progettazione, CILA, direzione lavori e nuova catastazione. Unica CILA per regolarizzare le opere sanabili. Costi computati nel seguito perchè comprensivi delle altre opere da sanare.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FURNARI VIA FRANCESCO CRISPI - TRAVERSA DI VIA RISORGIMENTO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a civile abitazione a piano terra con pertinenze esclusive (garage, lavanderia W.C. e corte) in FURNARI Via Francesco Crispi - Traversa di Via Risorgimento snc, della superficie commerciale di **174,55** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto n. 1 fa parte di un edificio al quale si accede dalla via Francesco Crispi, traversa della via Risorgimento del comune di Furnari. Oltre che con la via pubblica, l'edificio confina ad est con spazio di isolamento e fabbricato altra ditta, a sud e ad ovest con terreno libero altre ditte. L'edificio ha struttura portante in mattoni pieni con cordoli e solai in c.a. con nervature parallele. Si presenta non rifinito esternamente (solo in parte intonacato) con una disuniformità nelle finiture degli infissi esterni. Si accede alle unità immobiliari interne dalla via pubblica mediante portone di ingresso in alluminio e vano scala comune con finiture in granito.

L'appartamento a civile abitazione a piano terra con pertinenze esclusive (garage, lavanderia W.C. e corte) costituente il lotto n. 1 confina, oltre che con la via pubblica, ad ovest con spazio di isolamento e fabbricato altra ditta, a sud con terreno libero altre ditte e ad est con appartamento altra ditta facente parte del medesimo fabbricato. E' costituito da ingresso, disimpegno, tre camere, cucina, pranzo-soggiorno e bagno. L'u.i. è dotata di cortile retrostante e latistante (spazio di isolamento) e di locale lavanderia-WC e locale garage edificati sullo spazio di isolamento sul confine ovest con altra ditta. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture portanti: muratura in mattoni pieni e malta cementizia, cordoli in c.a., solai con travetti in c.a.

Pareti esterne: in muratura, intonacate e tinteggiate ad eccezione del prospetto su strada.

Pareti interne: in muratura di mattoni pieni intonacate e tinteggiate, le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in ceramica.

Pavimentazione interna: in marmo.

Infissi esterni: in alluminio con vetrocamera e persiane esterne in alluminio; porta di ingresso in legno.

Infissi interni: in legno tamburato.

Impianto elettrico: a norma.

Impianto idrico: sottotraccia.

Impianto termico: caldaia a metano per acqua calda sanitaria e impianto di riscaldamento con termosifoni, climatizzatore inverter in una camera.

Censimento al catasto energetico e APE: l'immobile risulta censito in classe energetica G con Prestazione energetica globale di 220,90 kWh/m³

L'unità immobiliare è dotata di ottime rifiniture interne e di buone caratteristiche di esposizione ed accessibilità ma presenta il prospetto lato strada non rifinito (assenza di intonaco esterno).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1, ha un'altezza interna di 290 cm.

Identificazione catastale: foglio 9 particella 837 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: VIA RISORGIMENTO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. L'immobile è stato costruito nel 1968.



Prospetto dalla via pubblica



Soggiorno-pranzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto, Milazzo, Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spiagge libere a 4 km circa, riserva orientata laghetti di Marinello a 10 km circa, area archeologica di Tindari a 13 km circa .



SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 5,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:



servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Impianto termico: caldaia a metano per acqua calda sanitaria e impianto di riscaldamento con termosifoni, climatizzatore inverter in una camera.

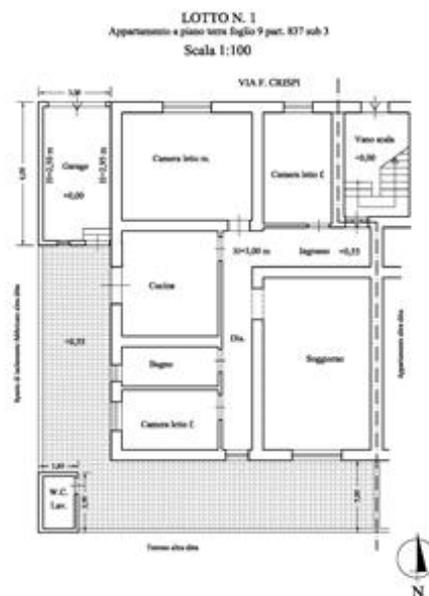
CLASSE ENERGETICA:

[220,90 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	157,00	x	100 %	=	157,00
Garage con ingresso autonomo	18,00	x	50 %	=	9,00
Locale lavanderia -W.C. non comunicante	4,11	x	50 %	=	2,06
Cortile e spazio di isolamento	64,90	x	10 %	=	6,49
Totale:	244,01				174,55



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sito internet Immobiliare.it - Gabetti immobiliare agenzia di Barcellona Pozzo di Gotto

Descrizione: Intero palazzo su tre livelli fuori terra

Indirizzo: Contrada Mastronicola - Furnari

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 622,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2023

Fonte di informazione: NextCasa Via Medaglie d'Oro Stefano Cattafi 60 - Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Descrizione: APPARTAMENTO IN VENDITA IN VIA GIUSEPPE MAZZINI 29, FURNARI

Indirizzo: Via Mazzini, 29 - Furnari

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare - Comune di Furnari - Dati secondo semestre 2022

Descrizione: Abitazione di tipo economico - Stato conservativo normale

Indirizzo: Zona Centrale/Centro storico

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate le difformità riscontrate, le finiture esterne non complete e la zona, il prezzo di mercato al metro quadrato di superficie vendibile (P_u = prezzo unitario) viene stabilito corrispondente al valore minimo dei valori OMI $P_u = \text{€./mq } 600,00$ in linea con il valore medio riscontrabile in zona per immobili simili. All'importo calcolato va detratta la somma dei costi di sanatoria e per demolizioni e ripristino rispetto alle difformità riscontrate. All'importo così calcolato va detratto il 10% per assenza di garanzia sul bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 174,55 x 600,00 = **104.727,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.727,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.727,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima utilizzato è quello della valutazione a valore commerciale.

Detto metodo prende avvio dal computo della superficie commerciale dell'immobile avente medesima destinazione ed uso e prosegue con la ricerca del prezzo unitario di superficie commerciale vendibile (SCV), in base ai prezzi al metro quadrato della superficie commerciale dei locali aventi caratteristiche consimili per tipo di costruzione e per ubicazione a quello preso in esame. Il valore di ogni tipologia di immobile si ricava quindi moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario stabilito e decurtando il valore ottenuto del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e maggiorandolo o riducendolo tenendo conto della conformità o meno agli atti amministrativi, dello stato di finitura dei locali e delle spese da sostenersi per la sua eventuale regolarizzazione amministrativa. La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite all'ultimo semestre (Anno 2022 semestre 2), per abitazioni civili di tipo economico in zona centrale nel comune di Furnari con finiture normali, riporta i seguenti valori al metro quadrato di superficie lorda: min. 600,00 – max €. 880,00 Il mercato immobiliare di zona presenta per immobili simili un prezzo unitario al mq. variabile tra di €.400,00 – €. 800,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: Gabetti Franchising Barcellona Pozzo di Gotto, NextCasa Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate Anno 2022 semestre 2

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	appartamento	174,55	0,00	104.727,00	104.727,00
				104.727,00 €	104.727,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.227,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 10% 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:	€. 9.822,70
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 404,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 9/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento con pertinenze esclusive (locale deposito e lastrico solare) in FURNARI Via Francesco Crispi - Traversa di Via Risorgimento, della superficie commerciale di **186,99** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto n. 2 fa parte di un edificio al quale si accede dalla via Francesco Crispi, traversa della via Risorgimento del comune di Furnari. Oltre che con la via pubblica, l'edificio confina ad est con spazio di isolamento e fabbricato altra ditta, a sud e ad ovest con terreno libero altre ditte. L'edificio ha struttura portante in mattoni pieni con cordoli e solai in c.a. con nervature parallele. Si presenta non rifinito esternamente (solo in parte intonacato) con una disuniformità nelle finiture degli infissi esterni. Si accede alle unità immobiliari interne dalla via pubblica mediante portone di ingresso in alluminio e vano scala comune con finiture in granito.

Il lotto n. 2 si compone di:

- Appartamento a piano primo facente parte di un fabbricato sito nella via F. Crispi (traversa di via Risorgimento) del comune di Furnari (Me). L'unità è identificata in catasto al foglio 9 part. 837 sub. 5 del comune di Furnari.
- Lastrico solare e locale deposito a piano secondo e la copertura terrazzata di quest'ultimo, tutti identificati in catasto al foglio 9 part. 837 sub. 7 del comune di Furnari.

L'appartamento a civile abitazione a piano primo prospetta, oltre che con la via pubblica, ad ovest su spazio di isolamento e fabbricato altra ditta, a sud su terreno libero altre ditte e ad est con appartamento altra ditta facente parte del medesimo fabbricato. E' costituito da ingresso, disimpegno, tre camere, cucina, pranzo-soggiorno e doppi servizi ed è corredato di balconi su tutti i prospetti. Il locale deposito a piano secondo ed il lastrico solare ne costituiscono pertinenza esclusiva.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture portanti: muratura in mattoni pieni e malta cementizia, cordoli in c.a., solai con travetti in c.a.

Pareti esterne: in muratura, solo intonacate ad eccezione del prospetto su strada senza intonaco.

Pareti interne: in muratura di mattoni pieni intonacate e tinteggiate, le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in ceramica.

Pavimentazione interna: in ceramica monocottura.

Infissi esterni: parte in legno con persiane in legno e parte in alluminio con persiane in alluminio; porta di ingresso in legno.

Infissi interni: in legno tamburato.

Impianto elettrico: a norma.

Impianto idrico: sottotraccia.

Impianto termico: caldaia a metano per acqua calda sanitaria e impianto di riscaldamento con termosifoni.

Censimento al catasto energetico e APE: l'immobile non risulta censito al catasto energetico.

L'unità immobiliare versa in un discreto stato di manutenzione. Nel soffitto del disimpegno sono però presenti lesioni che verosimilmente possono essere responsabili di infiltrazioni dal sovrastante lastrico solare. I prospetti esterni sono rifiniti con il solo intonaco tranne quello sulla strada pubblica che mostra la muratura in mattoni. Le finiture interne e gli impianti risalgono all'epoca della costruzione.

Gli immobili di cui al lotto n. 2 oggetto di valutazione sono posta al piano 1 (appartamento) ed al piano 2 (deposito e lastrico solare), hanno un'altezza interna di 290 cm. **Identificazione catastale:**

- foglio 9 particella 837 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana u, partita 1972, zona censuaria u, categoria A/4, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE in atti dal 25/09/1990 (n. 9552/1989)
Confini: Vano scala condominiale dal quale si accede. Appartamento altra ditta al medesimo piano.
- foglio 9 particella 837 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1972, zona censuaria U, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE in atti dal 25/09/1990 (n. 9552/1989)

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. L'immobile è stato costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	186,99 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.973,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Data della valutazione:	05/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità del debitore proprietario sig. [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 16/02/2022 ai nn. 4017/3174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza n. 889/2021 Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto.

Importo ipoteca: €. 36730,37 oltre spese ed interessi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Non sono presenti tabelle millesimali. Il condominio non risulta costituito.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di edificazione su terreno di proprietà, con atto stipulato il 29/03/1967 a firma di Notaio Salvatore Cutropia, trascritto il 22/04/1967 a Messina ai nn. 7491/6748.

Il titolo è riferito solamente a Terreno sul quale gli immobili sono stati edificati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia del 27/08/1968 intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *Progetto di edificio a doppia elevazione per civile abitazione da eseguirsi in Furnari prov. Messina sullo spazio di isolamento normale alla via Risorgimento, presentata il 15/02/1968*, rilasciata il 27/08/1968, agibilità non ancora rilasciata.

Ognuno per i propri diritti sul terreno di proprietà.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità 9,00 mc/mq. - altezza max 10,50 m - Max tre elevazioni fuori terra. Centro

urbano ed ampliamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di porzioni murarie portanti in soggiorno previste in progetto (normativa di riferimento: Norme tecniche di costruzione DM 17/01/2018)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** con il rispetto della configurazione statica di progetto mediante la realizzazione delle porzioni di muratura previste nel progetto statico della struttura.

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione dei setti murari previsti in progetto: € 1.500,00

Sanabile solo dopo avere verificato l'equivalenza tra la vulnerabilità sismica dell'intero edificio valutata con la presenza dei setti murari previsti e quella in loro assenza. Si consiglia il rispetto della configurazione statica di progetto con la realizzazione delle porzioni di muratura previste.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme catastalmente.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

locale deposito a piano secondo avente superficie e volumetria eccedente rispetto a quanto autorizzato (normativa di riferimento: D.P.R.6/06/2001 n. 380 art. 36) Piano di Fabbricazione vigente nel comune di Furnari (Me)

L'immobile risulta **non conforme, non regolarizzabile**. L'edificio ha già interamente sfruttato, alla sua costruzione, tutta la cubatura disponibile occorre quindi demolire la parte eccedente riportando il locale deposito alle previsioni di progetto in quanto il locale deposito non presenta le caratteristiche di un locale tecnico per assenza di impianti installati.

- Demolizione della parte eccedente rispetto a quanto autorizzato del locale deposito, trasporto a discarica dei materiali di risulta e ripristino pareti e pavimentazione.: € 8.000,00
- Competenze tecniche per progettazione, CILA, direzione lavori e nuova catastazione: € 1.700,00
- Sanzione per comunicazione tardiva (in misura non inferiore a 516 euro)+ spese istruttoria: € 800,00.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

dimensioni dei balconi fronte strada e nel retrospetto non corrispondenti a quanto autorizzato, realizzazione di balcone su prospetto ovest

(normativa di riferimento: D.P.R.6/06/2001 n. 380 art. 36 - Piano di Fabbricazione vigente nel comune di Furnari (Me))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione per pratiche edilizie già compresi nel computo lavori di demolizione e

ripristino del locale deposito a piano secondo.

Trattasi di difformità in opere secondarie dal punto di vista statico e senza realizzazione di volumi.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni rispetto al progetto approvato. (normativa di riferimento: D.P.R.6/06/2001 n. 380 art. 36 - Piano di Fabbricazione vigente nel comune di Furnari (Me))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA contestuale alle altre opere da sanare. Abusi sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R.6/06/2001 n. 380.

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze tecniche per progettazione, CILA, direzione lavori e nuova catastazione. Unica CILA per regolarizzare le opere sanabili. Costi già computati

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FURNARI VIA FRANCESCO CRISPI - TRAVERSA DI VIA RISORGIMENTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con pertinenze esclusive (locale deposito e lastrico solare) in FURNARI Via Francesco Crispi - Traversa di Via Risorgimento, della superficie commerciale di **186,99** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto n. 2 fa parte di un edificio al quale si accede dalla via Francesco Crispi, traversa della via Risorgimento del comune di Furnari. Oltre che con la via pubblica, l'edificio confina ad est con spazio di isolamento e fabbricato altra ditta, a sud e ad ovest con terreno libero altre ditte. L'edificio ha struttura portante in mattoni pieni con cordoli e solai in c.a. con nervature parallele. Si presenta non rifinito esternamente (solo in parte intonacato) con una disuniformità nelle finiture degli infissi esterni. Si accede alle unità immobiliari interne dalla via pubblica mediante portone di ingresso in alluminio e vano scala comune con finiture in granito.

Il lotto n. 2 si compone di:

- Appartamento a piano primo facente parte di un fabbricato sito nella via F. Crispi (traversa di via Risorgimento) del comune di Furnari (Me). L'unità è identificata in catasto al foglio 9 part. 837 sub. 5 del comune di Furnari.
- Lastrico solare e locale deposito a piano secondo e la copertura terrazzata di quest'ultimo, tutti identificati in catasto al foglio 9 part. 837 sub. 7 del comune di Furnari.

L'appartamento a civile abitazione a piano primo prospetta, oltre che con la via pubblica, ad ovest su spazio di isolamento e fabbricato altra ditta, a sud su terreno libero altre ditte e ad est con appartamento altra ditta facente parte del medesimo fabbricato. E' costituito da ingresso, disimpegno, tre camere, cucina, pranzo-soggiorno e doppi servizi ed è corredato di balconi su tutti i prospetti. Il locale deposito a piano secondo ed il lastrico solare ne costituiscono pertinenza esclusiva.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture portanti: muratura in mattoni pieni e malta cementizia, cordoli in c.a., solai con travetti in c.a.

Pareti esterne: in muratura, solo intonacate ad eccezione del prospetto su strada senza intonaco.

Pareti interne: in muratura di mattoni pieni intonacate e tinteggiate, le pareti dei bagni e della cucina

sono rivestite in ceramica.

Pavimentazione interna: in ceramica monocottura.

Infissi esterni: parte in legno con persiane in legno e parte in alluminio con persiane in alluminio; porta di ingresso in legno.

Infissi interni: in legno tamburato.

Impianto elettrico: a norma.

Impianto idrico: sottotraccia.

Impianto termico: caldaia a metano per acqua calda sanitaria e impianto di riscaldamento con termosifoni.

Censimento al catasto energetico e APE: l'immobile non risulta censito al catasto energetico.

L'unità immobiliare versa in un discreto stato di manutenzione. Nel soffitto del disimpegno sono però presenti lesioni che verosimilmente possono essere responsabili di infiltrazioni dal sovrastante lastrico solare. I prospetti esterni sono rifiniti con il solo intonaco tranne quello sulla strada pubblica che mostra la muratura in mattoni. Le finiture interne e gli impianti risalgono all'epoca della costruzione.

Gli immobili di cui al lotto n. 2 oggetto di valutazione sono posta al piano 1 (appartamento) ed al piano 2 (deposito e lastrico solare), hanno un'altezza interna di 290 cm. **Identificazione catastale:**

- foglio 9 particella 837 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana u, partita 1972, zona censuaria u, categoria A/4, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE in atti dal 25/09/1990 (n. 9552/1989)
Confini: Vano scala condominiale dal quale si accede. Appartamento altra ditta al medesimo piano.
- foglio 9 particella 837 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1972, zona censuaria U, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE in atti dal 25/09/1990 (n. 9552/1989)

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. L'immobile è stato costruito nel 1968.



Prospetto sulla via pubblica



Soggiorno-pranzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto, Milazzo, Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spiagge libere a 4 km circa, riserva orientata laghetti di Marinello a 10 km circa, area archeologica di Tindari a 13 km circa .



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta depositata al catasto energetico alcuna Attestazione di Prestazione Energetica

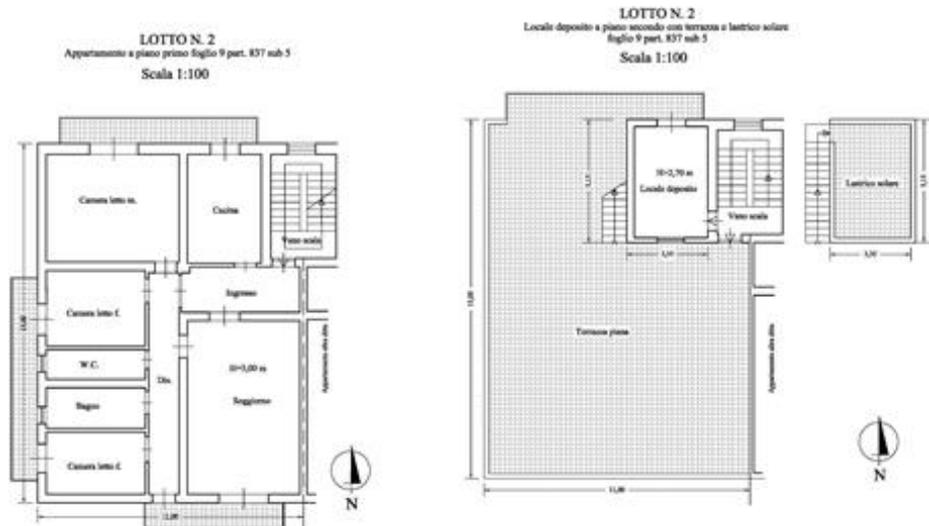
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento a civile abitazione a piano primo	157,00	x	100 %	=	157,00
Balconi a corredo dell'appartamento a piano primo	24,75	x	25 %	=	6,19
Locale deposito a piano secondo (non comunicante)	17,25	x	20 %	=	3,45
Lastrico solare (terrazza praticabile) a piano secondo fino a 25 mq.	25,00	x	25 %	=	6,25
Lastrico solare (terrazza					

praticabile) a piano secondo - oltre 25 mq.	141,00	x	10 %	=	14,10
Totale:	365,00				186,99



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sito internet Immobiliare.it - Gabetti immobiliare agenzia di Barcellona Pozzo di Gotto

Descrizione: Intero palazzo su tre livelli fuori terra

Indirizzo: Contrada Mastronicola - Furnari

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 622,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2023

Fonte di informazione: NextCasa Via Medaglie d'Oro Stefano Cattafi 60 - Barcellona Pozzo di Gotto

(ME)

Descrizione: APPARTAMENTO IN VENDITA IN VIA GIUSEPPE MAZZINI 29, FURNARI

Indirizzo: Via Mazzini, 29 - Furnari

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare - Comune di Furnari - Dati secondo semestre 2022

Descrizione: Abitazione di tipo economico- Stato conservativo normale

Indirizzo: Zona Centrale/Centro storico

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli immobili hanno un impianto strutturale > 50 anni, possiedono finiture interne datate e rifiniture esterne incomplete dell'intonaco, disomogeneità nella tipologia di infissi esterni presenti (alluminio e legno). Esite inoltre il rischio di infiltrazioni dalla terrazza sovrastante. Rispetto al progetto approvato, presenta delle difformità sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6/06/2001 n. 380 (diversa distribuzione interna) e non sanabili ma suscettibili di ripristino alle previsioni progettuali (demolizione del deposito -ripostiglio a piano secondo e costituzione dei setti murari previsti nel progetto statico). Per tutto quanto sopra esposto il prezzo di mercato al metro quadrato di superficie vendibile (Pu= prezzo unitario) viene stabilito corrispondente al valore minimo dei valori OMI Pu= €/mq 600,00 in linea con il valore medio riscontrabile in zona per immobili simili. All'importo calcolato va detratta la somma dei costi di sanatoria e per demolizioni e ripristino rispetto alle difformità riscontrate. All'importo così calcolato va detratto il 10% per assenza di garanzia sul bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 186,99 x 600,00 = **112.192,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Finiture vetuste dell'appartamento	-11.219,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 100.973,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 100.973,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima utilizzato è quello della valutazione a valore commerciale.

Detto metodo prende avvio dal computo della superficie commerciale dell'immobile avente medesima destinazione ed uso e prosegue con la ricerca del prezzo unitario di superficie commerciale vendibile

(SCV), in base ai prezzi al metro quadrato della superficie commerciale dei locali aventi caratteristiche consimili per tipo di costruzione e per ubicazione a quello preso in esame. Il valore di ogni tipologia di immobile si ricava quindi moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario stabilito e decurtando il valore ottenuto del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e maggiorandolo o riducendolo tenendo conto della conformità o meno agli atti amministrativi, dello stato di finitura dei locali e delle spese da sostenersi per la sua eventuale regolarizzazione amministrativa. La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate riferite all'ultimo semestre (Anno 2022 semestre 2), per abitazioni civili di tipo economico in zona centrale nel comune di Furnari con finiture normali, riporta i seguenti valori al metro quadrato di superficie lorda: min. 600,00 – max €. 880,00 Il mercato immobiliare di zona presenta per immobili simili un prezzo unitario al mq. variabile tra di €.400,00 – €. 800,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: Gabetti Franchising Barcellona Pozzo di Gotto, NextCasa Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate Anno 2022 semestre 2

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	appartamento	186,99	0,00	100.973,25	100.973,25
				100.973,25 €	100.973,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.973,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.897,33**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 75,93**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 80.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 9/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villetta unifamiliare di tipo economico ad una elevazione fuori terra sita in contrada Saiatine del comune di Furnari della superficie commerciale di **93,90** mq per la quota di:

- 8/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto n. 3 è costituito da un'unità immobiliare e portico di pertinenza ad una elevazione fuori terra. La villetta è composta da due camere, locale pranzo -soggiorno, disimpegno, cucinino e bagno oltre portico esterno. Ha struttura in c.a. e copertura a falde inclinate con orditura con travi lignee e sovrastante tavolato e tegole curve. I muri perimetrali e i divisori interni sono in laterizi forati messi in opera con malta cementizia. Vi si accede da stradella privata a servizio di diversi lotti in contrada Saiatine di larghezza di circa tre metri e da questa, mediante percorso carrabile di circa 12 metri ricadente sul terreno part. 434 degli stessi proprietari, si giunge in corrispondenza del portico. L'immobile prospetta su tutti i lati su terreno libero stessa ditta (la citata part. 434).

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture portanti: pilastri e travi in c.a., tetto con struttura portante in legno, tavolato e manto di tegole.

Pareti esterne: tamponamenti in laterizi con intonaco di finitura bianco frattazzato.

Pareti interne: in laterizi intonacate e tinteggiate, le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in ceramica.

Pavimentazione interna: in ceramica monocottura.

Infissi esterni: in legno con scuri; porta di ingresso in legno.

Infissi interni: in legno tamburato.

Impianto elettrico: a norma.

Impianto idrico: sottotraccia.

Impianto termico: Caminetto nella zona pranzo-soggiorno, boiler elettrico per a.c.s..

Censimento al catasto energetico e APE: l'immobile non risulta censito al catasto energetico.

L'unità immobiliare di trova in discreto stato di manutenzione. Gli infissi, le finiture interne e gli impianti risalgono all'epoca della costruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1081 (catasto fabbricati), partita 1840, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Contrada Saiatine, piano: T, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Ultimo atto di aggiornamento: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/04/1987 in atti dal 25/09/1990 (n. 8350/1987)

Confini: Terreno di proprietà degli stessi intestatari

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. L'immobile è stato costruito in data antecedente al 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00
Data della valutazione:	05/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 16/02/2022 ai nn. 4017/3174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza n. 889/2021 Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto.

Importo ipoteca: €. 36730,37 oltre spese ed interessi.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

All'atto dei sopralluoghi il CTU è venuto a conoscenza del decesso del sig. [REDACTED] avvenuto il 6/02/2022. [REDACTED] (figli), hanno dichiarato di non avere ancora presentato la denuncia di successione. Ad avvenuta denuncia di successione, gli intestatari completi dell'immobile dovrebbero risultare i seguenti con le quote indicate:

24/36- (*** DATO OSCURATO ***) (*** DATO OSCURATO ***)

3/36 - (*** DATO OSCURATO ***)

3/36 - (*** DATO OSCURATO ***)

3/36 - (*** DATO OSCURATO ***)

1/36 - (*** DATO OSCURATO ***)

1/36 - (*** DATO OSCURATO ***)

1/36 - (*** DATO OSCURATO ***)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8//12, in forza di edificazione su terreno di proprietà, con atto stipulato il 24/10/1980 a firma di Notaio Pasquale Contartese, trascritto il 15/11/1980 a Messina ai nn. 23521/21425.

Il titolo è riferito solamente a Terreno sul quale gli immobili sono stati edificati .
Atto di compravendita n. 1 di 2

*** DATO OSCURATO *** , in forza di edificazione su terreno di proprietà, con atto stipulato il 09/08/1995 a firma di Notaio Giuseppe Amato, trascritto il 11/08/1995 a Messina ai nn. 21895/18693.

Il titolo è riferito solamente a Terreno sul quale gli immobili sono stati edificati .
Atto di compravendita n. 2 di 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione in morte della madre Sturniolo Lucia deceduta il 6/08/2006 .

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/08/2006 Pubblico ufficiale MASCALI Sede FURNARI (ME) - AP Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Registrazione Volume 19 n. 18 registrato in data 15/05/2009 -

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione in morte della madre Sturniolo Lucia deceduta il 6/08/2006 .

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/08/2006 Pubblico ufficiale MASCALI Sede FURNARI (ME) - AP Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Registrazione Volume 19 n. 18 registrato in data 15/05/2009 -

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione in morte della madre Sturniolo Lucia deceduta il 6/08/2006 .

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/08/2006 Pubblico ufficiale MASCALI Sede FURNARI (ME) - AP Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Registrazione Volume 19 n. 18 registrato in data 15/05/2009 -

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione in morte della madre (*** DATO OSCURATO ***)deceduta il 6/08/2006 .

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/08/2006 Pubblico ufficiale MASCALI Sede FURNARI (ME) - AP Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Registrazione Volume 19 n. 18 registrato in data 15/05/2009 -

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 112/95 ai sensi della L.R. 47/85, intestata a [REDACTED] DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato in c.a. ad una elevazione f.t. (con annessa veranda) destinato a civile abitazione, sito in C. Saiatine, comune di Furnari , in catasto al foglio 2 particella 1081, presentata il 01/09/1986 con il n. 5651 di protocollo, rilasciata il 25/09/1995 con il n. 112 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E Omogenea agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità 0,03 mc/mq, altezza max 5.00 m, piani 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità già sanate:

dall'esame dell'estratto del foglio di mappa richiesto presso l' Agenzia del Territorio emerge che l'immobile e la sua particella identificativa 1081 non risultavano riportati in mappa. Ciò a causa del mancato inserimento in mappa del tipo mappale prot. 131236 del 19/12/1986 mediante il quale è stata costituita al catasto urbano la part. 1081. Dopo avere appurato che il tipo mappale prot. 131236 del 19/12/1986 risultava sospeso, lo scrivente ne ha ottenuto copia dall' Agenzia del Territorio di Messina e, venuti meno i motivi della sospensione, ha richiesto l'allineamento del fabbricato anche ai terreni. Il nuovo estratto di mappa del foglio 2 di Furnari (in allegato) riporta ora anche la part. 1081 costituente l'immobile con il portico contiguo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'atto dei sopralluoghi il CTU è venuto a conoscenza del decesso del s(* DATO OSCURATO *)avvenuto il 6/02/2022. Gli eredi, (*DATO OSCURATO *)

(*** DATO OSCURATO ***)(figli), hanno dichiarato di non avere ancora presentato la denuncia di successione. Ad avvenuta denuncia di successione, gli intestatari completi dell'immobile dovrebbero risultare i seguenti con le quote indicate:

24/36- (*** DATO OSCURATO ***)

3/36 - *** DATO OSCURATO ***)

3/36 - *** DATO OSCURATO ***)

3/36 - *** DATO OSCURATO ***)

1/36 - *** DATO OSCURATO ***)

1/36 - *** DATO OSCURATO ***)

1/36 - *** DATO OSCURATO ***)

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

BENI IN FURNARI CONTRADA SAIATINE SNC, FRAZIONE SAIATINE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Villetta unifamiliare di tipo economico ad una elevazione fuori terra sita in contrada Saiatine del comune di Furnari della superficie commerciale di **93,90** mq per la quota di:

- 8/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto n. 3 è costituito da un'unità immobiliare e portico di pertinenza ad una elevazione fuori terra. La villetta è composta da due camere, locale pranzo -soggiorno, disimpegno, cucinino e bagno oltre portico esterno. Ha struttura in c.a. e copertura a falde inclinate con orditura con travi lignee e sovrastante tavolato e tegole curve. I muri perimetrali e i divisori interni sono in laterizi forati messi in opera con malta cementizia. Vi si accede da stradella privata a servizio di diversi lotti in contrada Saiatine di larghezza di circa tre metri e da questa, mediante percorso carrabile di circa 12 metri ricadente sul terreno part. 434 degli stessi proprietari, si giunge in corrispondenza del portico. L'immobile prospetta su tutti i lati su terreno libero stessa ditta (la citata part. 434).

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture portanti: pilastri e travi in c.a., tetto con struttura portante in legno, tavolato e manto di tegole.

Pareti esterne: tamponamenti in laterizi con intonaco di finitura bianco frattazzato.

Pareti interne: in laterizi intonacate e tinteggiate, le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in ceramica.

Pavimentazione interna: in ceramica monocottura.

Infissi esterni: in legno con scuri; porta di ingresso in legno.

Infissi interni: in legno tamburato.

Impianto elettrico: a norma.

Impianto idrico: sottotraccia.

Impianto termico: Caminetto nella zona pranzo-soggiorno, boiler elettrico per a.c.s..

Censimento al catasto energetico e APE: l'immobile non risulta censito al catasto energetico.

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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Impianto termico: Caminetto nella zona pranzo-soggiorno, boiler elettrico per a.c.s..

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta adibita a civile abitazione	85,00	x	100 %	=	85,00
Portico (fino a 25 mq)	25,00	x	35 %	=	8,75
Portico (oltre i 25 mq)	1,54	x	10 %	=	0,15
Totale:	111,54				93,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 2 -Provincia: MESSINA Comune: FURNARI

Descrizione: Abitazioni di tipo economico- Valori medi con normale stato conservativo

Indirizzo: FURNARI MARINA: LOCALITA' TONNARELLA, PORTOROSA, BAZIA, SAIATINE, SIENA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 880,00 pari a 880,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione ha una struttura portante databile a più di 40 anni e possiede finiture interne e rifiniture esterne in parte degradate. È situata ai margini della zona balneare ricettivo-turistica, dalla parte monte rispetto al tratto autostradale che corre parallelamente al profilo della costa, in posizione defilata rispetto alle arterie che portano alla spiaggia dalla quale dista circa 1,1 km. La stradella che porta alla part. 434, dalla quale di ha accesso all'immobile, non è asfaltata e corre parallela ad una saia torrentizia. La particella 1081 riporta in catasto il contorno esatto dell'immobile con il portico e non comprende corte circostante, per cui l'affaccio dalle aperture porta direttamente al terreno che la circonda riportato alla part. 434. L'accesso al portico, infatti, avviene attraverso un percorso carrabile lungo circa 12 metri su detto terreno (non compreso nell'atto di pignoramento del 23/02/2022 da cui ha origine la presente esecuzione immobiliare). Per accedere all'immobile in modo autonomo sarà quindi necessario acquisire il diritto di passaggio e sosta (anche in modo coattivo) su striscia di terreno di lunghezza circa ml. 12,00 e larghezza di almeno 4,00 ml. i cui costi sono nel seguito stimati:

- Diritto di passaggio su mq. 12,00 x 4,00 = mq. 48,00 x €/mq. 50,00 = €. 2400,00
- Tasse e bolli per registrazione + onorario notaio €. 2000,00

Per quanto sopra specificato, ed in particolar modo in considerazione dell'ubicazione dell'immobile all'interno della part. 434, il prezzo di mercato al metro quadrato della superficie commerciale vendibile (Pu = prezzo unitario) viene stabilito del 10% inferiore al valore minimo riscontrabile in zona Pu= €/mq 720,00. Segue il calcolo del valore commerciale dell'immobile.

SCV x Pu = mq. 93,90 x €/mq 720,00 = €. 67'608,00

All'importo calcolato va detratta la somma di €. 4'400 per costi di acquisizione servitù di passaggio: €. 67'608,00 - €. 4'400,00 = €. 63'208,00

e a quest'ultimo importo va detratto il 10% per assenza di garanzia sul bene

Valore commerciale Lotto n. 3 = €. 63'208,00 - €. 6'321,00 = €. 56'887,00

Ed in cifra tonda €. 57'000,00 (eurocinquantasettemila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **57.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate riferite all' ultimo semestre (Anno 2022 semestre 2), per abitazioni civili di tipo economico in zona suburbana/Furnari marina nel comune di Furnari con finiture normali, riporta i seguenti valori al metro quadrato di superficie lorda: min. 710,00 – max €. 1050,00 mentre per ville e villini nella stessa zona riporta i seguenti valori al metro quadrato di superficie lorda: min. 1400,00 – max €. 2050,00. Il mercato immobiliare di zona presenta quindi valori molto variabili in dipendenza della distanza dal mare, delle finiture e dai servizi fruibili dall'immobile, con un prezzo unitario al mq. oscillante tra €.800,00 e €. 1500,00. L'unità immobiliare destinata a civile abitazione ha una struttura portante databile a più di 40 anni e possiede finiture interne e rifiniture esterne in parte degradate. È situata ai margini della zona balneare ricettiva - turistica, dalla parte monte rispetto al tratto autostradale che corre parallelamente al profilo della costa, in posizione defilata rispetto alle arterie che portano alla spiaggia dalla quale dista circa 1,1 km. La particella 1081 riporta in catasto il contorno esatto dell' immobile con il portico e non comprende corte circostante, per cui l' affaccio dalle aperture porta direttamente al terreno che la circonda riportato alla part. 434. L' accesso al portico, infatti, avviene attraverso un percorso carrabile lungo circa 12 metri su detto terreno (non compreso nell' atto di pignoramento del 23/02/2022 da cui ha origine la presente esecuzione immobiliare). Per accedere all'immobile in modo autonomo sarà quindi necessario acquisire il diritto di passaggio e sosta (anche in modo coattivo) su striscia di terreno di lunghezza circa ml. 12,00 e larghezza di almeno 4,00 ml. i cui costi saranno nel seguito stimati. Per quanto specificato, ed in particolar modo in considerazione dell' ubicazione dell' immobile all' interno della part. 434, il prezzo di mercato al metro quadrato della superficie commerciale vendibile (Pu = prezzo unitario) viene stabilito del 10% inferiore al valore minimo riscontrabile in zona P Pu= €/mq 720,00. Al calcolo del valore commerciale dell' immobile SCV x Pu vanno detratti i costi di acquisizione servitù di passaggio ed il 10% per assenza di garanzia sul bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Furnari, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate Anno 2022 semestre 2

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	93,90	0,00	57.000,00	57.000,00
				57.000,00 €	57.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 57.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
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:	€. 57.000,00

data 05/07/2023

il tecnico incaricato
Ing. Carmelo Munafo'



Elenco allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione catastale: Immobili in Furnari (Me) Foglio 9 part. 837 subb. 3, 5, 7
3. Documentazione catastale: Immobile in Furnari (Me) Foglio 2 part. 1081
4. Licenza Edilizia del 27 Agosto 1968 Fabbricato al Foglio 9 part. 837
5. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 112/95 Fabbricato al Foglio 2 part. 1051
6. Documentazione fotografica
7. Elaborati grafici rappresentativi
8. Piante immobili con difformità evidenziate
9. Visura Catasto Energetico immobile foglio 9 part. 837 sub. 3
10. Comparativi e dati OMI Furnari (Me)
11. Comunicazioni