

ORIGINALE



TRIBUNALE DI MESSINA
1^ SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
Società Banche Siciliane S.p.A. e Credito Siciliano S.p.A.
contro

Sig. [REDACTED]

N. Gen. Rep. 000021/93

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Lazzari
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 619
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina
C.F. L22GNN63P10F155N - P.Iva 02981340835

con studio in Messina (Messina) Via Scite n. 4
telefono: 090. 6406672
cellulare: 337.953626
fax: 090.6406672
email: giovannilazzari@archme.it



**Beni in Roccalumera (Messina) VIA UMBERTO I° (P.T.)
Lotto 009**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: municipio (), farmacie (), negozio al dettaglio (), scuola media inferiore (), supermercato (), ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autostrada (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

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:

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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*
- 4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*
- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*
- 4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] n. [REDACTED] rietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione e atto di vendita - donazione e divisione con atto in data [REDACTED] gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] per:

- SUCCESSIONE di [REDACTED] (denuncia di successione [REDACTED])
 - ATTO DI VENDITA - DONAZIONE - DIVISIONE del [REDACTED] Notaio [REDACTED] trascritto il 22.04.1969 ai nn. 7310 / 6319, con cui [REDACTED] vendeva il suo terzo indiviso di beni pervenuti dalla successione suddetta, ai germani [REDACTED]
- Questi procedevano alla divisione e [REDACTED] assegnava:
- a) terreno in Roccalumera, c.da S. Nicola, fg 6 part. 280 -286 -291
 - b) terreno in Roccalumera, c.da Pirainazzo, fg. 5 part. 1632
 - c) terreno in Roccalumera, c.da Serro di Mezzo, fg. 3 part. 837
 - d) terreno in Roccalumera, c.da Pirainazzo, fg. 5 part. 767/b
 - e) fabbricato in Roccalumera, Via Umberto I, fg. 12 part. 9371 - 3 - 4 (T - 1° - 2° Piano)
 - f) Terreno in Roccalumera, via Orfanotrofio, fg. 12, part. 94/b

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Roccalumera (Messina) VIA UMBERTO I° (P.T.).

Composto da Un ampio vano destinato alla vendita di materiale per ferramenta; insistono anche altre tre vani di più modeste dimensioni ed un vano wc. Le rifiniture sono in un cattivo stato di conservazione. Sono evidenti tracce di umidità sui soffitti dei locali. Si accede all'interno attraverso una porta che prospetta sulla Via Umberto I (infisso in alluminio anodizzato e vetro); la quota di calpestio del magazzino, rispetto a quella della Via prospiciente è a più 55 - 60 cm che si superano con tre scalini. Il prospetto su via Umberto I è in cattivo stato di conservazione e per tutto il primo livello manca lo strato di finitura e quindi della tinteggiatura. L'interno è caratterizzato da rifiniture normali in sufficiente stato di conservazione. Dall'interno del locale magazzino, attraverso una scaletta interna, si accede (ma lo si può fare anche direttamente dall'esterno) all'area interna di proprietà della stessa ditta che attualmente (in uno stato di degrado evidente) viene utilizzata come deposito merce. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 0

Identificato al catasto fabbricati: partita 1564 intestata a [REDACTED] gli 12 mappale 93 subalterno 1, categoria A/4, classe 4, superficie catastale 86,30, composto da vani 3,5, posto al piano T, - rendita: €. 177,14.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 511 della Via Umberto I di interno, ha un'altezza interna di circa m. 4,00 circa.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D. DIR. 479 DELL'A.R.T.A. DEL 02.05.2003 l'immobile è identificato nella zona A - IMMOBILE DI INTERESSE STORICO O AMBIENTALE -

Norme tecniche ed indici: La zona A comprende gli immobili con caratteristiche storiche già vincolati ai sensi della legge 1089/39 e/o comunque meritevoli di segnalazione di vincolo ai sensi della sopracitata legge; gli organismi edilizi ricadenti in tale zona hanno sostanziali unità tipologiche e strutturali nonché caratteristiche di omogeneità e qualità formale tali da configurarsi come significativa testimonianza di una fase storica.

per gli immobili con caratteristiche storiche di cui al comma precedente, individuati nelle planimetrie con apposita grafia, nelle more della redazione di apposito Piano particolareggiato o della variante al P.R.G. per la zona A, ai sensi della circolare assessoriale n. 3/2000, gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli di cui all'lett. a), b), c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78.

Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia lett.d) potranno essere consentiti, eccezionalmente, e per documentate esigenze progettuali, senza variazioni di volume e di sagoma e senza modifiche della struttura portante né del tipo di copertura con esclusione di demolizione e ricostruzione.

Destinazione di zona: residenziale ai sensi dell'art. 20 sottocategorie a1) e a2) delle presenti Norme, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; è consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale di zona, così come definito nel citato art. 20 (art. 10 L.R. n. 37/1985).

Strumento di attuazione: Piano Particolareggiato di iniziativa comunale. in assenza di Piano particolareggiato sono consentiti manutenzione ordinaria e straordinaria e, mediante concessione edilizia, restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione interna e variazione di destinazione d'uso nel rispetto di tutti i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali originari e della volumetria esistente.

Prescrizioni particolari: per gli immobili già vincolati ai sensi della legge 1089/39 e nei casi di demolizione e ricostruzione ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali della provincia di Messina.

Indici di zona: definiti in sede di formazione del Piano Particolareggiato e, in ogni caso, mai superiori alla volumetria esistente, con esclusione delle superfetazioni; nelle aree libere all'interno della zona A è consentita la costruzione di edifici con indice territoriale di 2 mc7mq.

Altezza massima consentita: definita in sede di formazione del Piano Particolareggiato e, in ogni caso, non superiore alle altezze preesistenti; nelle aree libere l'altezza non può superare mt. 6,50 ed il numero dei piani fuori terra non può essere superiore a due.

Prescrizioni particolari: Ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a norma del penultimo comma dell'art. 28 titolo II della L.R. 26.05.1973 n. 21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, nel rispetto del D.M. 16 gennaio 1996.

Nelle frazioni di Sciglio ed Allume è obbligatoria la copertura a tetto. Neò òe stesse frazioni è consentita la copertura a terrazza per un massimo del 20 %.

Nelle zone a delle contrade Galuffi, Case S. Vito e Cillia è consentita l'attività agritouristica nel rispetto della L.R. 9 giugno 1994 n. 25 e successive modifiche ed integrazioni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bottega per attività commerciali	Sup. reale netta	86,30	1,00	86,30
	Sup. reale netta	86,30		86,30

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, protezione: saracinesca, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:
A.1.:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima. Il valore di mercato di un terreno o di un fabbricato o di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con procedura sintetica comparativa. Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente. Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perchè sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Nella comparazione non vengono presi in considerazione valori riportati in atti pubblici di compravendita in quanto trattasi quasi sempre di valori fiscali che si discostano in modo significativo dai reali valori di mercato che rappresentano l'aspetto economico da individuare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di MESSINA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di ROCCALUMERA.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio con annesso .	0	€ 86.300,00	€ 86.300,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 12.945,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo
Perito: Arch. Giovanni Lazzari

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

€ 73.355,00



PARTICOLARE DEI PROSPETTI SU VIA UMBERTO I E SU VIA ORFANOTROFIO



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,81
UNQ/81
00027405 00002E60 W07N1001
00066962 18/03/2011 08:50:06
0001-00005 7734158006955CC1
IDENTIFICATIVO : 01092826703747
0 1 09 282670 374 7

PARTICOLARE DEI CIVICI 511 (INGRESSO APPARTAMENTO) E 513 INGRESSO NEGOZIO



PARTICOLARE ESTERNO DELLA PARTE RETROSTANTE (AREA LIBERA – PART. EX 94/b) DELLA BOTTEGA



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,81
UND/81

00027405 00002EGD WD-NTD01
00066963 18/03/2011 08:50:11
0001-00005 8F20E11CF6C7F8AG
IDENTIFICATIVO : 01092826703736

0 1 09 282670 373 6



INTERNO DELLA BOTTEGA SITA NELLA VIA UMBERTO I DEL COMUNE DI ROCCALUMERA



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,81
UNO/81

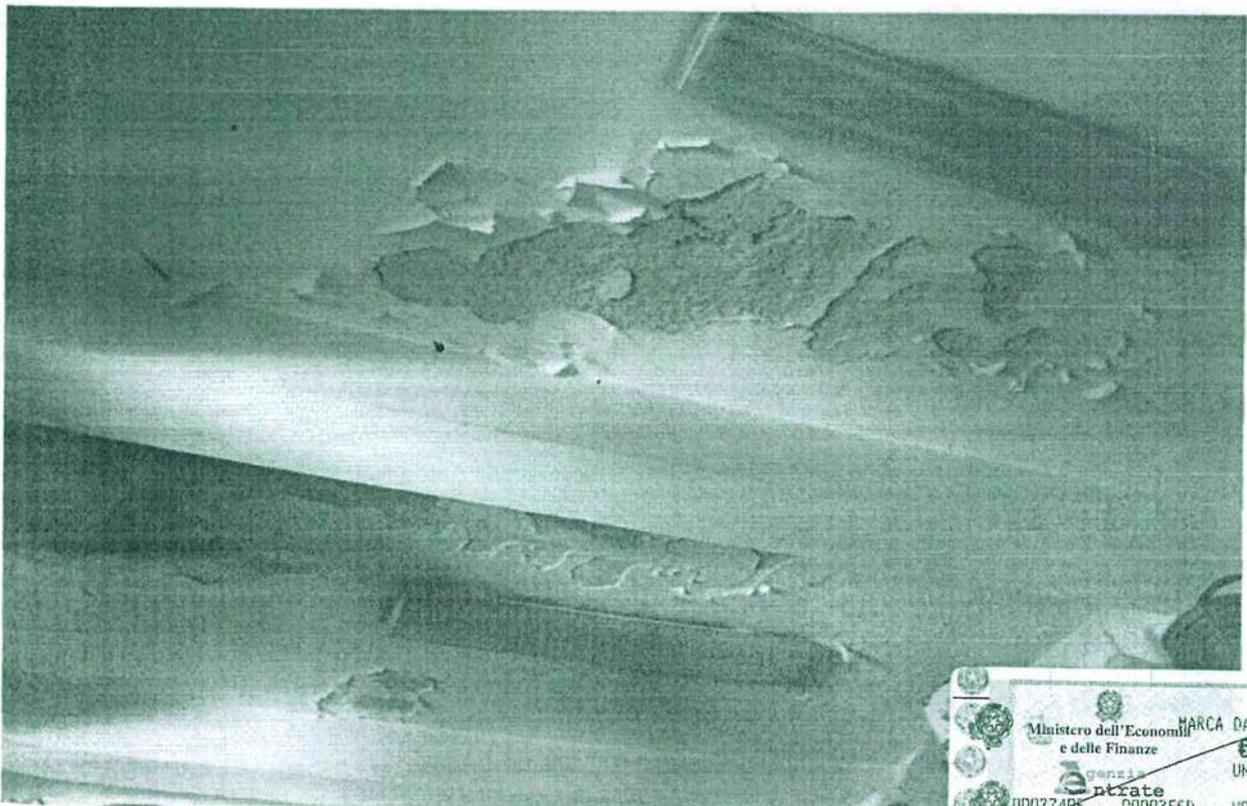
Entrate

00027405 00002E60 4074100:
00066964 10/03/2011 08:50:15
0001-00005 DC659789F665ACAE
IDENTIFICATIVO : 01092826703725

0 1 09 282670 372 5



PARTICOLARE DELL'UMIDITA' CHE SI RISCONTRA NEL SOFFITTO DEL NEGOZIO

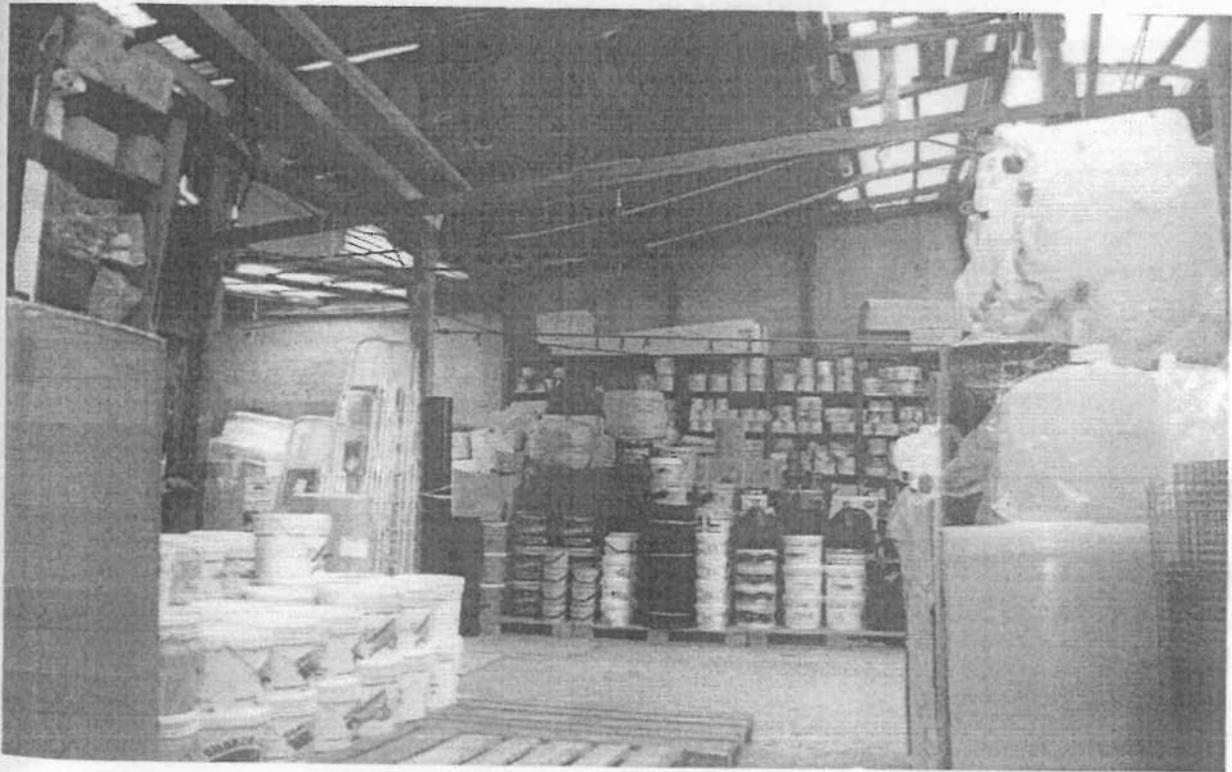


Ministero dell'Economia e delle Finanze
Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,81
UNO/81

00027485 00002E6D W07NT001
08865965 18/03/2011 08:50:20
0001-00005 88179476E33CA891
IDENTIFICATIVO ; 01092826703714

0 1 09 282670 371 4

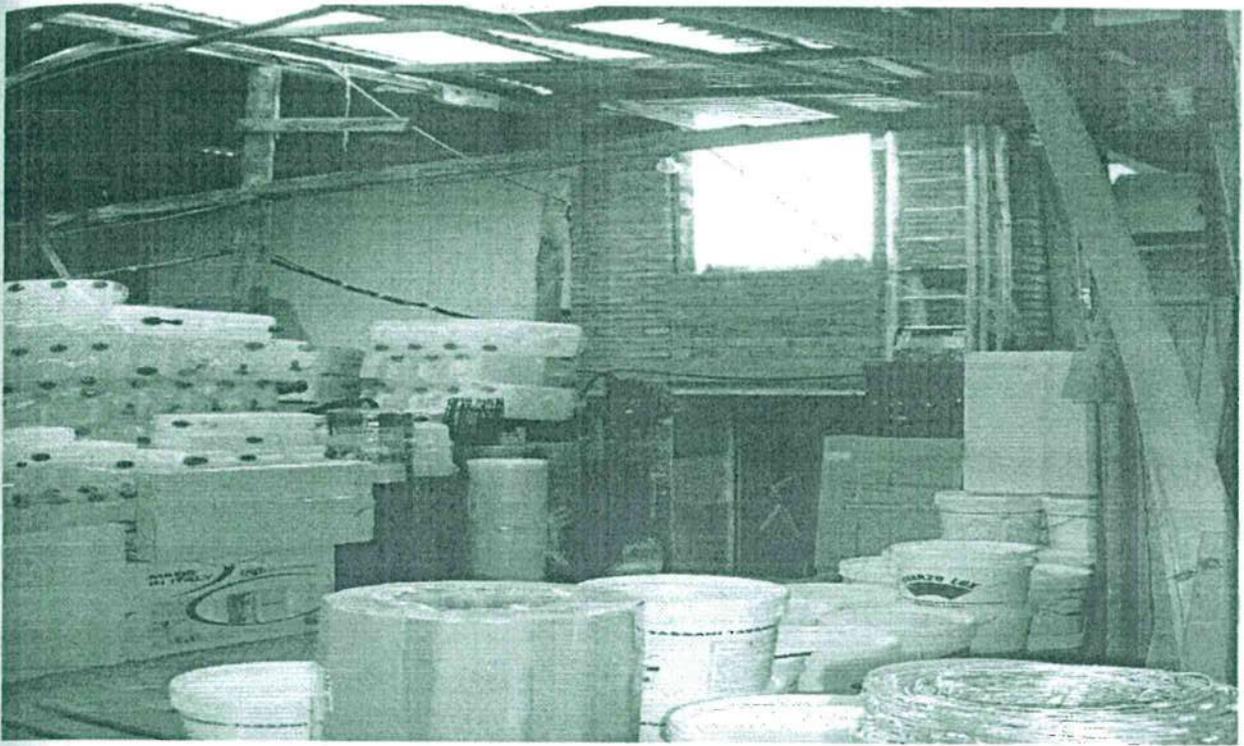




Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
 MARCA DA BOLLO
 €1,81
 UNO/81
 00027405 0000ZEGD W07NT0G1
 00066966 18-03/2011 08:50:25
 0001-00000 44801346E5212800
 IDENTIFICATIVO : 01092826703703

0 1 09 282670 370 3





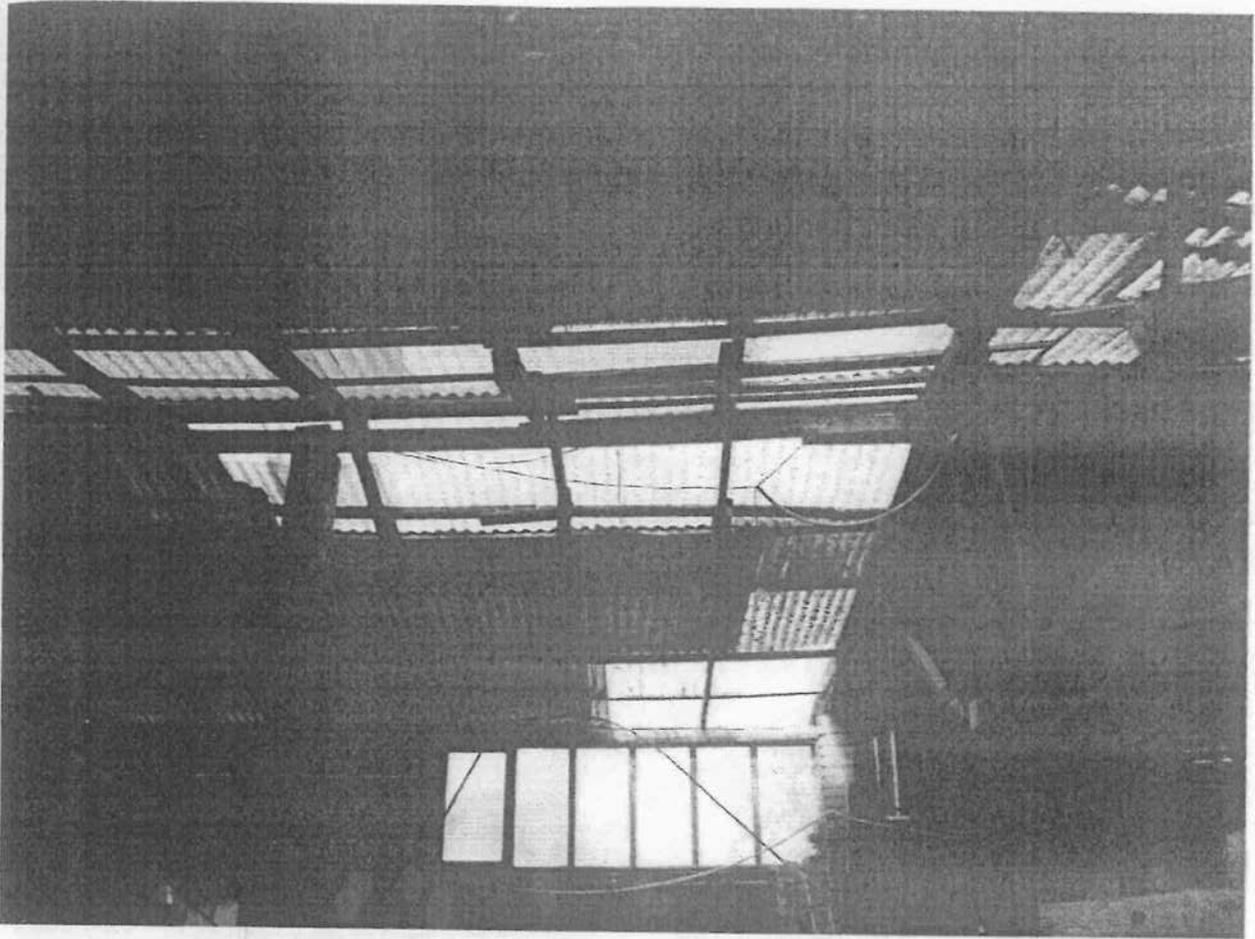
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate

MARCA DA BOLLO
€1,81
URQ/8T

00027405 00002E6D W07NT0G1
00066967 18/03/2011 08:50:30
0001-00005 26087098EAB32FF6
IDENTIFICATIVO : 01092826703691

0 1 09 282670 369 1





Ministero dell'Economia
e delle Finanze

ARCA DA BOLLO
€1,81
(1/10/01)

Agenzia
Entrate

00027405 0002660 WD/NT001
0006968 18/03/2011 08:50:35
0001-00005 ZDF7F1856C2EC6E1
IDENTIFICATIVO : 01092826703620

0 1 09 282670 368 0

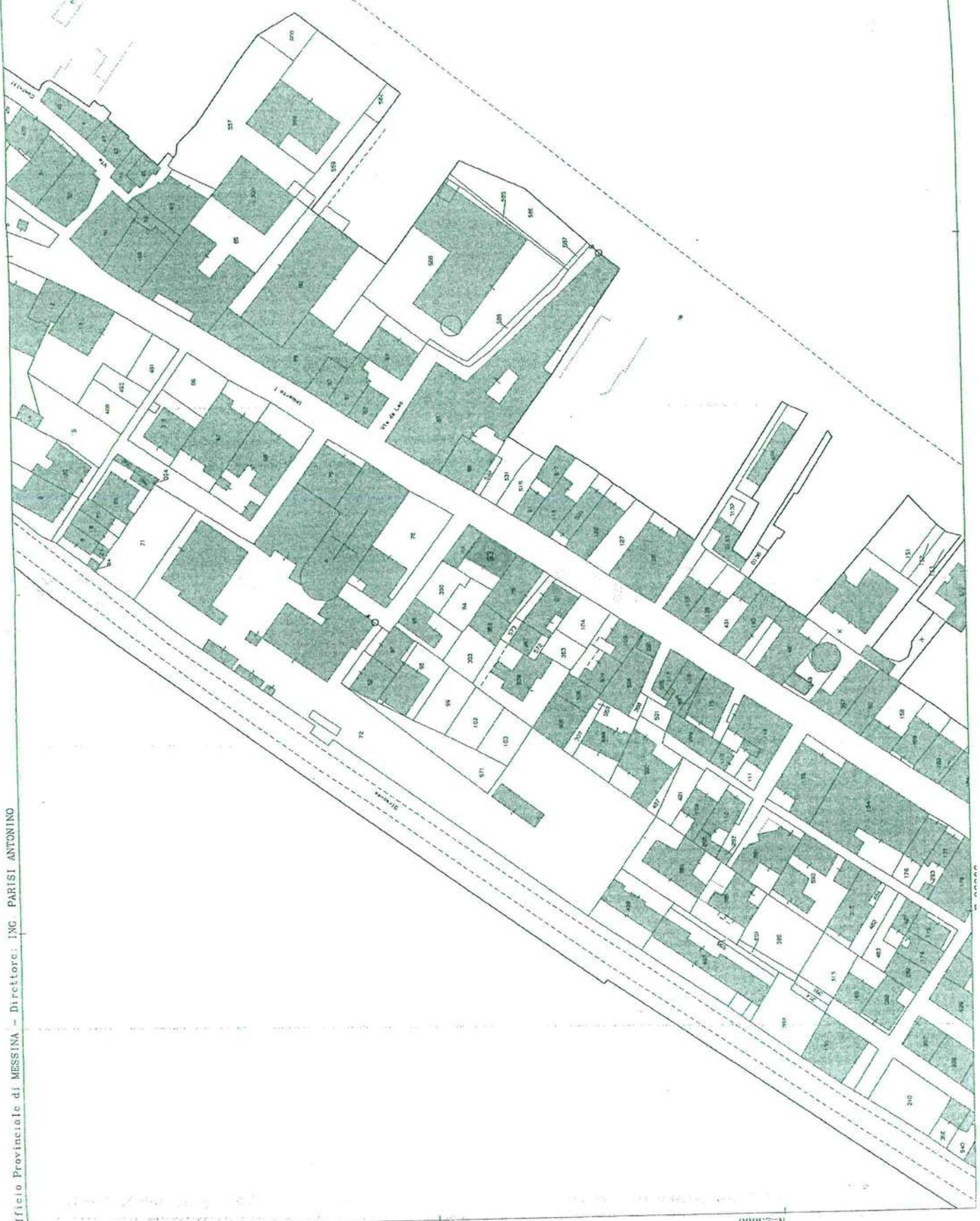


15-Nov-2010 10:33
Pro. n. 1123959/2010

Scala originale: 1:1000
Dimensione cartina: 388.000 x 276.000 metri

Comune ROCICALMERA
Foglio 12
Particelle. 93

Per Visuro



Ufficio Provinciale di MESSINA - Direttore: ING. PARISI ANTONINO

N=23600



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 158132 k2

Comune ROCCALUMERA Ditta [REDACTED]

Via NAZIONALE

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di

Taloncino di riscontro
DELLA

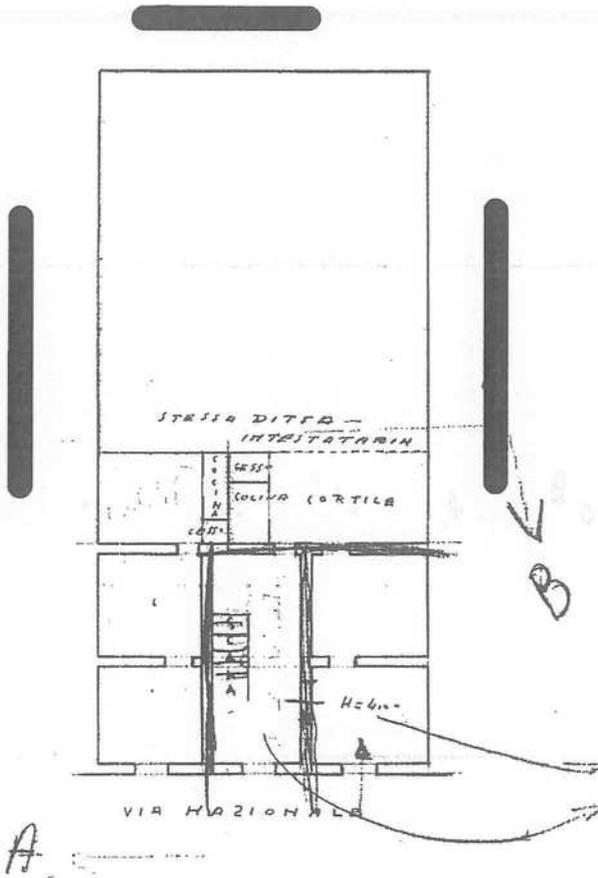
SCHEDA NUMERO

15813242

AVVERTENZA: Il presente taloncino deve essere raccolto a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodotta sulla presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

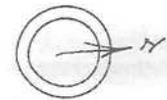
12
93

0511239



Bottega
ciclistica
ferrovia
e auto

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

GEOM. GIUSEPPE ALBERTI
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MESSINA

Data 31/12/1940 XVIII Firma Giuseppe Alberti

Comune di ROCCALUMERA(H418) - Foglio: 12 Particella: 93 - Subalterno 1 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/12/2010 - n. ME0418936 - Richiedente LAZZARI GIOVANNI C.I.N.AM2041072 ROMETTA
CATASTO UMBERTO I n. 387 n. 389 piano: I;

1. The first part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice G. D. C. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

2. The second part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

3. The third part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

4. The fourth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

5. The fifth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

6. The sixth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

7. The seventh part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

8. The eighth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

9. The ninth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

10. The tenth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

11. The eleventh part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

12. The twelfth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

13. The thirteenth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

14. The fourteenth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

15. The fifteenth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

16. The sixteenth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

17. The seventeenth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

18. The eighteenth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell" and "The Hon. Mr. Justice J. J. F. O'Connell".

Arch. Lazzari Giovanni

Via S° Settembre n° 85

☎ e fax 39.090.9962535

email: giovannilazzari@archme.it

P.A.N. 02981340835

98122 Messina

☎ part. 3939012002

p.e.c: giovanni.lazzari@archiworldpec.it

Egr. Signor Giudice dell'Esecuzione
Tribunale di Messina
Seconda Sezione Civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA INTEGRAZIONE

Tipo procedimento: Procedura esecutiva
Numero di R.G.: 21/1993
Giudice: Dott.ssa Bisignano Claudia
Attore principale: Società Banche Siciliane S.p.A. e Credito Siciliano S.p.A.
Conv. principale: Sig. [REDACTED]

Premessa

Con dispositivo del 13/10/2017 il Giudice dell'esecuzione, Dott. Orifici A., chiedeva al sottoscritto Arch. Lazzari Giovanni, n.q. di consulente tecnico d'ufficio, di provvedere "agli accertamenti richiesti dal delegato ed in particolare di provvedere ad integrare la perizia per l'acquisizione degli elementi di cui alle lettere e), f) e g) della nota del 22 ottobre 2015".

In particolare:

- 1 - lettera e): "la perizia in atti va integrata per l'acquisizione delle notizie urbanistiche relative agli immobili urbani in Roccalumera e Ali Terme (lotti 9 - 10 - 17 - e 18 in perizia) in quanto il C.T.U. ha riportato la destinazione del terreno in cui ricadono ma non ne ha accertato la regolarità urbanistica";
- 2 - lettera f): "dovrà, inoltre, precisarsi per l'immobile in Roccalumera, Via Umberto I piano terra (Lotto 9 in perizia), se in regola urbanisticamente per la parziale destinazione a negozio";
- 3 - lettera g): "inoltre, per gli immobili in Ali Terme, Via Marina, non è stata stimata quale pertinenza la quota di 1/15 della cantina (fg. 9, part. 994/9) pignorata nella proc. N. 22/93 contro [REDACTED] va specificato se il lastrico solare sovrastante l'appartamento sia o

Arch. Lazzari Giovanni

Via F° Settembre n° 85

☎ e fax 39.090.9962535

email: giovannilazzari@archme.it

P.N.A. 02981340835

98122 Messina

☎ part. 3939012002

p.e.c: giovanni.lazzari@architoworldpec.it

meno edificabile e se ha un valore autonomo apprezzabile, ciò che non risulta dalla perizia nella quale per lo stesso si è formato un separato lotto senza indicazione di valore, anche al fine di una possibile unificazione nel redigendo avviso di vendita con il sottostante appartamento”.

Il c.t.u., approfonditi gli argomenti di che trattasi, procedeva con il portarsi più volte presso gli uffici del Comune di Roccalumera (Me) ed Ali T. (Me) per poter acquisire informazioni e/o documentazione utili per poter fornire le risposte ai quesiti così come sopra posti.

In relazione a quanto verificato, ai confronti con i funzionari tecnici dei due Comuni ed alla documentazione acquisita in atti, il sottoscritto c.t.u. si trova nelle condizioni di poter fornire i chiarimenti richiesti

Risposte ai quesiti

Q **Quesito 1 - lettera e):** *“la perizia in atti va integrata per l'acquisizione delle notizie urbanistiche relative agli immobili urbani in Roccalumera e Ali Terme (lotti 9 – 10 – 17 – e 18 in perizia) in quanto il C.T.U. ha riportato la destinazione del terreno in cui ricadono ma non ne ha accertato la regolarità urbanistica”.*

Risposta

1.1 notizie urbanistiche relative all'immobile ricadente nel Comune di Roccalumera (Me) e di cui al Lotto 009 dell'elaborato peritale già in atti di causa:

preliminarmente il c.t.u. desidera evidenziare che non trova conferma quanto asserito dal delegato, Notaio Vicari, nella Sua nota del 19.10.2015, in merito al fatto che lo stesso c.t.u. *“non ne ha accertato la regolarità urbanistica”*; prova ne è che a pag. 34/69 dell'elaborato peritale già in atti di causa, al punto 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia, il c.t.u. ha riportato/evidenziato che *“nessuna difformità”* interessava il bene in questione.

Ma, per rendere meglio circostanziata tale affermazione, si evidenzia che:

- Con D.A. n. 109/78 del 21.03.78 dell'Ass.to Sviluppo Economico della Regione Sicilia e successiva variante di cui al D.A. 72/79 del 20.04.79, è stato approvato il Programma di Fabbricazione, 1° strumento urbanistico vigente nel Comune di Roccalumera (Me), nel quale strumento l'immobile in discussione risulta riportato;

Arch. Lazzari Giovanni

Via F° Settembre n° 85

☎ e fax 39.090.9962535

email: giovannilazzari@archme.it

P.F.A. 02981340835

98122 Messina

☎ part. 3939012002

p.e.e: giovanni.lazzari@archiworldpec.it

- Da quella data non risulta agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune alcun progetto di trasformazione edilizia relativo all'immobile in questione;

Pertanto **tale immobile**, preesistente al primo strumento urbanistico vigente a Roccalumera (Me), lo si ribadisce, è **conforme allo strumento urbanistico vigente**.

Ed a supporto di tale affermazione si rimanda, tra l'altro, alla nota prot. 13641 – Settore III – del Comune di Roccalumera (Me) (v. all. n° 1).

- 1.2 notizie urbanistiche relative all'immobile ricadente nel Comune di Roccalumera (Me) e di cui al Lotto 010 dell'elaborato peritale già in atti di causa:

preliminarmente il c.t.u. desidera evidenziare che non trova conferma quanto asserito dal delegato, Notaio Vicari, nella Sua nota del 19.10.2015, in merito al fatto che lo stesso c.t.u. "non ne ha accertato la regolarità urbanistica"; prova ne è che a pag. 39/69 dell'elaborato peritale già in atti di causa, al punto 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia, il c.t.u. ha riportato/evidenziato che "nessuna difformità" interessava il bene in questione.

Ma, per rendere meglio circostanziata tale affermazione, si evidenzia che:

- Con D.A. n. 109/78 del 21.03.78 dell'Ass.to Sviluppo Economico della Regione Sicilia e successiva variante di cui al D.A. 72/79 del 20.04.79, è stato approvato il Programma di Fabbricazione, 1° strumento urbanistico vigente nel Comune di Roccalumera (Me), nel quale strumento l'immobile in discussione risulta riportato;
- Da quella data non risulta agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune alcun progetto di trasformazione edilizia relativo all'immobile in questione;

Pertanto **tale immobile**, preesistente al primo strumento urbanistico vigente a Roccalumera (Me), lo si ribadisce, è **conforme allo strumento urbanistico vigente**.

Ed a supporto di tale affermazione si rimanda, tra l'altro, alla nota prot. 13641 – Settore III – del Comune di Roccalumera (Me) (v. all. n° 1).

- 1.3 notizie urbanistiche relative all'immobile ricadente nel Comune di Ali Terme (Me) e di cui al Lotto 017 dell'elaborato peritale già in atti di causa:

preliminarmente il c.t.u. desidera evidenziare che non trova conferma quanto asserito dal delegato, Notaio Vicari, nella Sua nota del 19.10.2015, in merito al fatto che lo stesso c.t.u. "non ne ha accertato la

Arch. Lazzari Giovanni

Via F° Settembre n° 85

☎ e fax 39.090.9962535

email: giovannilazzari@archme.it

P.IVA 02981340835

98122 Messina

☎ port. 3939012002

p.e.c: giovanni.lazzari@archinordper.it

regolarità urbanistica"; prova ne è che a pag. 63/69 dell'elaborato peritale già in atti di causa, al punto 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia, il c.t.u. ha riportato/evidenziato che "nessuna difformità" interessava il bene in questione.

Per circostanziare tale affermazione, si evidenzia che:

- i lavori di realizzazione del fabbricato in cui insiste l'immobile in questione vennero autorizzati con Concessione Edilizia n. 1/86 del 12.02.1986;
- Il Genio Civile di Messina ha rilasciato certificazione in data 09.02.1990 ai sensi dell'art. 28 della legge 2.2.74 n. 64 e dell'art. 8 della L.R. 15.11.1982 n. 135;
- Il Comune di Ali Terme ha autorizzato l'abitabilità del complesso edilizio in cui ricade l'immobile in questione con nota prot. n. 1405 del 12.04.1990.

L'immobile in questione, lo si ribadisce è conforme allo strumento urbanistico vigente.

Ed a supporto di tale affermazione si rimanda, tra l'altro, alla nota prot. 1405 del Comune di Ali T. (Me) (v. all. n° 2).

- 1.4 notizie urbanistiche relative all'immobile ricadente nel Comune di Ali Terme (Me) e di cui al Lotto 018 dell'elaborato peritale già in atti di causa:

preliminarmente il c.t.u. desidera evidenziare che non trova conferma quanto asserito dal delegato, Notaio Vicari, nella Sua nota del 19.10.2015, in merito al fatto che lo stesso c.t.u. "non ne ha accertato la regolarità urbanistica"; prova ne è che a pag. 68/69 dell'elaborato peritale già in atti di causa, al punto 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia, il c.t.u. ha riportato/evidenziato che "nessuna difformità" interessava il bene in questione.

Per circostanziare tale affermazione, si evidenzia che:

- i lavori di realizzazione del fabbricato in cui insiste l'immobile in questione vennero autorizzati con Concessione Edilizia n. 1/86 del 12.02.1986;
- Il Genio Civile di Messina ha rilasciato certificazione in data 09.02.1990 ai sensi dell'art. 28 della legge 2.2.74 n. 64 e dell'art. 8 della L.R. 15.11.1982 n. 135;
- Il Comune di Ali Terme ha autorizzato l'abitabilità del complesso edilizio in cui ricade l'immobile in questione con nota prot. n. 1405 del 12.04.1990.

Arch. Lazzari Giovanni

Via F° Settembre n° 85

☎ e fax 39.090.9962535

email: giovannilazzari@archme.it

P.F.A. 02981340835

98122 Messina

☎ part. 3939012002

p.e.c: giovanni.lazzari@archinordpec.it

L'immobile in questione, lo si ribadisce è conforme allo strumento urbanistico vigente.

Ed a supporto di tale affermazione si rimanda, tra l'altro, alla nota prot. 1405 del Comune di Ali T. (Me) (v. all. n° 2).

Quesito 2 – lettera f): *“dovrà, inoltre, precisarsi per l'immobile in Roccalumera, Via Umberto I piano terra (Lotto 9 in perizia), se in regola urbanisticamente per la parziale destinazione a negozio”.*

2.1 preliminarmente il c.t.u. desidera evidenziare che la richiesta posta dal delegato, Notaio Vicari, nella Sua nota del 19.10.2015, risulta priva di ragion d'essere in quanto l'elaborato peritale già in atti di causa, a pag. 35/69 evidenzia come il lotto in questione si riferisca proprio ad un negozio ed a pag. 34/69, al punto 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia, il c.t.u. ha riportato/evidenziato che *“nessuna difformità”* interessava il bene in questione.

Ma, per rendere meglio circostanziata tale affermazione, si evidenzia che:

- Con D.A. n. 109/78 del 21.03.78 dell'Ass.to Sviluppo Economico della Regione Sicilia e successiva variante di cui al D.A. 72/79 del 20.04.79, è stato approvato il Programma di Fabbricazione, 1° strumento urbanistico vigente nel Comune di Roccalumera (Me), nel quale strumento l'immobile in discussione risulta riportato;
- Da quella data non risulta agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune alcun progetto di trasformazione edilizia relativo all'immobile in questione;

d

Pertanto tale immobile, destinato a negozio, preesistente al primo strumento urbanistico vigente a Roccalumera (Me), lo si ribadisce, è conforme allo strumento urbanistico vigente.

Ed a supporto di tale affermazione si rimanda, tra l'altro, alla nota prot. 13641 – Settore III – del Comune di Roccalumera (Me) (v. all. n° 1);

Quesito 3 – lettera g): *“inoltre, per gli immobili in Ali Terme, Via Marina, non è stata stimata quale pertinenza la quota di 1/15 della cantina (fg. 9, part. 994/9) pignorata nella proc. N. 22/93 contro [redacted] e va specificato se il lastrico solare sovrastante l'appartamento sia o meno edificabile e se ha un valore autonomo apprezzabile, ciò che non risulta dalla perizia nella quale per lo stesso si è formato un separato lotto senza*

Arch. Lazzari Giovanni

Via F° Settembre n° 85

☎ e fax: 39.090.9962535

email: giovannilazzari@archme.it

P.IVA: 02981340835

98122 Messina

☎ part. 3939012002

p.e.c: giovanni.lazzari@archivordpec.it

indicazione di valore, anche al fine di una possibile unificazione nel redigendo avviso di vendita con il sottostante appartamento”.

- 3.1 “per gli immobili in Ali Terme, Via Marina, non è stata stimata quale pertinenza la quota di 1/15 della cantina (fg. 9, part. 994/9) pignorata nella proc. N. 22/93 contro [REDACTED]”

Preliminarmente il c.t.u. desidera chiarire che non poteva procedere alla stima della quota di 1/15 della cantina (fg. 9, part. 994/9), “quale pertinenza dell'immobile di Via Marina ad Ali T. (Me)” in quanto trattasi di immobile (quota parte) pignorato in altra procedura (n. 22/93 contro [REDACTED])

In relazione, però, al mandato conferito dal G.E. con il dispositivo del 13.10.2017, il sottoscritto c.t.u., per procedere con la stima del bene, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ali T. (Me) al foglio 9, part. 994 sub 9, ha effettuato, preliminarmente, le dovute verifiche e gli approfondimenti catastali.

E' emerso che il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] non risulta più intestatario o co-intestatario della particella 994 sub 9 del foglio 9 del N.C.E.U. del Comune di Ali T. (Me) (v. all. n. 3).

Attraverso l'esame della visura storica si è evinto che il [REDACTED] è risultato co-intestatario (proprietà per 1/15) della particella in questione dal 10.09.1991 al 21.02.1994. (v. all. n. 4)

Stante quanto sopra verificato il c.t.u. ha ritenuto non opportuno procedere con la stima del bene.

- 3.2 “...”va specificato se il lastrico solare sovrastante l'appartamento sia o meno edificabile....”.

In effetti risponde al vero l'osservazione del delegato, Notaio Vicari, secondo la quale si chiede se il “lastrico solare sovrastante l'appartamento sia o meno edificabileciò che non risulta dalla perizia nella quale per lo stesso si è formato un separato lotto ...”.

Detto che l'immobile ricade in zona omogenea “B” dello strumento urbanistico vigente, dal raffronto tra gli indici urbanistici e la volumetria del fabbricato in cui insiste l'immobile in oggetto si evince che non vi

Arch. Lazzari Giovanni

Via F° Settembre n° 85

☎ e fax: 39.090.9962535

email: giovannilazzari@archme.it

P.N.A. 02981340835

98122 Messina

☎ part. 3939012002

p.e.c: giovanni.lazzari@archiworldpec.it

sono margini per ulteriori incrementi volumetrici, per cui **il lastrico solare non è edificabile.**

Pur con tutto ciò, premesso che:

- L'art. 39 del R.E. del P.R.G. del Comune di Ali T. (Me), vigente dal 29 novembre 1995, prevede:

1 la possibilità di realizzare coperture a tetto a condizione che le falde vengano impostate a non più di cm. 50 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale e che ciascuna falda abbia unica pendenza;

2 che costituisce in ogni caso superficie lorda ai sensi dell'art. 23.10 delle N.A. la parte di sottotetto avente altezza utile non inferiore a mt. 2,30;

3- che i sottotetti possono essere accessibili ed utilizzabili, nel rispetto di tutte le norme, le leggi ed i regolamenti interessati;

- L'art. 23.10 delle N.A. del P.R.G. del Comune di Ali T. (Me), vigente dal 29 novembre 1995, prevede:

1- non sono inoltre computati, ai fini dell'applicazione degli indici di edificazione territoriale e fondiaria, i sottotetti non abitabili. cl

- L'art. 49 del R.E. del P.R.G. del Comune di Ali T. (Me), adottato con deliberazione commissariale del 04.10.2017, prevede:

1- Che devono essere considerati non agibili e dunque vanno esclusi dal computo dei piani fuori terra di un edificio, i locali sottotetto che in nessun punto abbiano altezza superiore a m. 1,80;

che a decorrere dal 04.10.2017, data della deliberazione commissariale con cui è stato adottato il nuovo P.R.G. del Comune di Ali T. (Me), sono da applicare le misure di salvaguardia di cui alla L. 03.12.1952, n. 1902 e ss.mm.ii.;

tutto ciò premesso e considerato,

sul lastrico solare è possibile realizzare una copertura a tetto e quindi un locale sottotetto non abitabile (e da destinare secondo gli usi consentiti dalle vigenti norme in materia) a condizione che le falde vengano impostate a non più di cm. 50 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, che ciascuna falda abbia unica pendenza e che in nessun punto abbia altezza superiore a m. 1,80.

3.3

"va specificato se il lastrico solare sovrastante l'appartamento ha un valore autonomo apprezzabile, ciò che non risulta dalla perizia

Arch. Lazzari Giovanni

Via F° Settembre n° 85

☎ e fax: 39.090.9962535

email: giovannilazzari@archme.it

P.IVA: 02981340835

98122 Messina

☎ port. 3939012002

p.e.c: giovanni.lazzari@archivorldpece.it

nella quale per lo stesso si è formato un separato lotto senza indicazione di valore, anche al fine di una possibile unificazione nel redigendo avviso di vendita con il sottostante appartamento".

In effetti risponde al vero l'osservazione del delegato, Notaio Vicari, secondo la quale si chiede se il "lastrico solare sovrastante l'appartamento ha un valore autonomo apprezzabile, ciò che non risulta dalla perizia nella quale per lo stesso si è formato un separato lotto senza indicazione di valore, anche al fine di una possibile unificazione nel redigendo avviso di vendita con il sottostante appartamento".
Si procede quindi con il calcolo del valore del lastrico solare.

CRITERIO DI STIMA

Per quanto riguarda la valutazione si è ritenuto opportuno usare il metodo della comparazione diretta che consiste nell'effettuare indagini in zona, presso agenzie immobiliari, riguardanti la valutazione media di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Da tali analisi si è appurato il valore unitario a metro quadrato attuale di mercato per immobili aventi le caratteristiche di quello in esame. Trattandosi di un lastrico solare (praticabile), trasformabile in copertura a tetto, nel calcolo del valore di mercato si è fatto riferimento, per l'individuazione della superficie commerciale vendibile, al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate); per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

SCV= 25 % della superficie complessiva del lastrico

STIMA

Lastrico solare praticabile, posto al piano 4° di un fabbricato ricadente in Al' T. (Me) – contrada Messer Gerardo – Via Marina, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ali T. (Me) al foglio 9, particella 994, sub. 36, categoria lastrico solare, superficie catastale mq. 52,20, in ditta [REDACTED]

Superficie totale di stima

Mq. 52,20 x 25 % = Mq. 13,05

Stima con il metodo della comparazione diretta

€. 250/00 al mq. per immobile simili

Arch. Lazzari Giovanni

Via F° Settembre n° 85

☎ e fax 39.090.9962535

email: giovannilazzari@archme.it

P.F.V. 02981340835

98122 Messina

☎ part. 3939012002

p.e.e: giovanni.lazzari@archiworldpee.it

V. = €. 250/00 * mq. 13,05 = €. 3.262,50

VALORE PROBABILE DELL'IMMOBILE

In fede, il **Valore Venale (V)** più probabile:

V = €. 3.262,50

Conclusioni

Nella certezza di aver applicato al meglio le proprie capacità professionali e doti di imparzialità, nella speranza di essere stato sufficientemente chiaro ed esauriente nella descrizione e ritenendo di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitogli, lo scrivente c.t.u. rimane comunque a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi delucidazione o chiarimento fosse ritenuto necessario.

Allegati:

1. nota prot. 13641 – Settore III – del Comune di Roccalumera (Me);
2. nota prot. 1405 del Comune di Ali T. (Me);
3. Visura catastale della particella 994 sub 9 del foglio 9 del N.C.E.U. del Comune di Ali T. (Me);
4. Visura storica della particella 994 sub 9 del foglio 9 del N.C.E.U. del Comune di Ali T. (Me);
5. Richiesta liquidazione onorario ctu.

Messina, il 26 ottobre 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Giovanni Lazzari



6-11-18

REC. 10/11/18

REC. 10/11/18

ALL. 1



COMUNE DI ROCCALUMERA

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

09027 Piazza Mons. F. M. Di Francia / P. IVA 00145100839 / ☎ 0942.744840 - Fax 0942.747336
E Mail: tecnico@comune.roccalumera.me.it PEC: protocollo@cac.comune.roccalumera.me.it

Trasmissione via pec ed E-Mail

COMUNE DI ROCCALUMERA (ME)

Spett.^{le} Arch. LAZZARI Giovanni
giovanni.lazzari@archiviodinac.it
giovannilazzari@archme.it

- 7 SET 2018
Prot. n° 13644
Settore 111

OGGETTO: Richiesta informazioni per procedura n. 21/1999 R.G.E. -
RIF. : Richiesta via pec acquisita al prot. c. n° 12224 in data 31.12.18, assegnata il 07.08.18 prot. U.T.C. 1219-

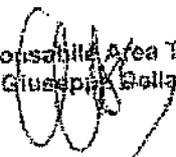
Facendo seguito alla nota prot. 4309 del 15.03.18, si precisa quanto segue:

- **PREMESSO** che, con D.A. n. 109/78 del 21.03.78, da parte dell'Ass.^{to} Sviluppo Economico e successiva variante, D.A. 72/79 del 20.04.79, è stato approvato il Programma di Fabbricazione, 1° strumento urbanistico vigente nel Comune, nel quale tale immobile risulta riportato;
- **CHE**, da quella data, non risulta agli Atti d'Ufficio alcun progetto di trasformazione edilizia per l'immobile di che trattasi;
- **PERTANTO**, tale immobile, preesistente al primo strumento urbanistico adottato a Roccalumera, può ritenersi urbanisticamente conforme, in quanto già esistente alla data di approvazione del P. di F.;
- **RISULTA** altresì conforme anche l'attività commerciale che è regolarmente censita.

Il Responsabile del Procedimento
geom. Sebastiano Guttuso



Il Responsabile Area Tecnica
Arch. Giuseppe Della Scala





COMUNE DI ALI TERME

PROVINCIA DI MESSINA

PRATICA EDILIZIA N. 16

ANNO 1985

N. 1405 prot.

Il 12 aprile 1990

AUTORIZZAZIONE DI ⁽¹⁾ ABITABILITÀ

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. [redacted] nella qualità di [redacted] Soci [redacted] con sede in [redacted] allo scopo di ottenere l'autorizzazione di ⁽¹⁾ abitabilità per ⁽²⁾ il corpo "C" del complesso edilizio sito a Ali Terme in Via Marina n. [redacted] (mappale n. 372-811-812/ foglio n. 9) da servire ad uso residenziale

Accertato che i lavori vennero autorizzati con concessione n. 1/86 del 12/02/1986

Esaminato il verbale dell'ispezione tecnico-sanitaria in data 11/04/1990

Considerato che la costruzione ha i requisiti di cui all'art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie vigenti approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto che il richiedente ha prodotto la quiet. n. 229 del 06/04/1990 per versamento di L. 349.060 quale tassa di concessione comunale e la ricevuta del versamento di € 685.080 quale tassa per diritti sanitari;

Visto il certificato in data 09/02/1990 dell'Ufficio del Genio Civile di Messina ai sensi dell'art. 28 della legge 2/2/74, n° 64 e dell'art. 8 della l.r. 15/11/82, N°135,

AUTORIZZA

⁽¹⁾ l'abitabilità del ⁽²⁾ corpo "C" del complesso edilizio sito in Via Marina di questo Comune, in catasto al foglio 9, part. 372-811-812-814

DESCRIZIONE DEI LOCALI

PIANI	Vani abitabili utili - accessi	ALTRI VANI
Inferiore		5 parcheggi; 7 cantine; 1 cabina ENEL; 2 disimpegni.
Terreno	8-4	2 androni ingresso scala
Primo	9-7	
Secondo	8-4	
Terzo	8-4	
Quarto		
Quinto		
Sottotetto		
TOTALE N.	33-19	17

(1) Abitabilità
(2) F. uso.



Il SINDACO

[Handwritten signature]

