

TRIBUNALE DI MESSINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n. 100/2023
Giudice Dott. Paolo Petrolo

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

del 16/04/2024

TECNICO INCARICATO:

ARCH. FRANCESCO GUGLIELMO

*Iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di
Messina al n.2251 C.F.: GGLFNC89E23F158X
con studio in MESSINA (ME) Via Dogali 10
telefono: 331 5359203*

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Francesco Guglielmo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Conservatori e paesaggisti della Provincia di Messina al n°2251, con studio in Messina (ME) Via Dogali n. 10, nominato con ordinanza in data 18.12.2023, ha prestato giuramento il 28.12.2023 in qualità di esperto stimatore per rispondere ai quesiti disposti dal Giudice Dott. Paolo Petrolo nel decreto del 7/11/2023, per la procedura esecutiva R.G. 100/2023.

Si rende necessaria la divisione in Lotti dei beni immobili oggetto di stima per una più corretta valutazione e per agevolarne la vendita.

Si precisa che i Lotti descritti di seguito sono vendibili anche separatamente.

| LOTTO | IMMOBILI |
|-------|--|
| 1 | Unità immobiliare residenziale, ubicata nel Comune di Giardini Naxos (ME) via Dei Gladioli n° 3, piano 2°, identificata in catasto fabbricati al foglio 4, part. 808, sub. 3 |

| LOTTO | IMMOBILI |
|-------|--|
| 2 | Unità immobiliare residenziale, ubicata nel Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) via Salvatore Quasimodo n° 5, piano S1-T-1°-2°, identificata in catasto fabbricati al foglio 20, part. 386 (LOTTO 2.a) e Terreni adiacenti in catasto al foglio 20, part. 385 (LOTTO 2.b) – part. 387 (LOTTO 2.c) – part. 388 (LOTTO 2.d) |

| LOTTO | IMMOBILI |
|-------|---|
| 3 | Unità immobiliare residenziale, ubicata nel Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) via Libertà n° 330, piano T, identificata in catasto fabbricati al foglio 16, part. 8, sub. 31 |

| LOTTO | IMMOBILI |
|-------|--|
| 4 | Unità immobiliare commerciale, ubicata nel Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) via Libertà n° 330, piano T, identificata in catasto fabbricati al foglio 16, part. 8, sub. 30 |

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver visionato e esaminato la documentazione versata in atti, il sottoscritto, congiuntamente al custode nominato nella medesima della procedura esecutiva previo avviso per mezzo di raccomandata A.R. del 7.02.2024, effettuava il sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali in data 06.03.2024. (cfr. Verbali di sopralluogo allegati).

Successivamente si è proceduto all'espletamento di ulteriori indagini presso l'Agenzia del territorio dei medesimi Comuni di appartenenza e presso gli archivio dei Dipartimenti Edilizia Privata degli stessi Comuni di appartenenza, oltre che ai vari archivi Notarili dei comuni di appartenenza.

LOTTO 1

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare residenziale, ubicata nel Comune di Giardini Naxos (ME) via Dei Gladioli n° 3, piano 2°, Composto da 3 vani ed accessori (ingr. - corridoio, ripostiglio, camerino e bagno), sviluppa una superficie esterna lorda complessiva di circa mq **89,70 mq.**

Confina: a Sud-Est con scala condominiale, a Est con corte privata, a Nord- Ovest distacco fra fabbricati, a Sud-Ovest con Via del Gladioli e sovrastante terrazza condominiale con torrino scala condominiale. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

| | |
|---|---|
| Foglio | 4 di Giardini Naxos (ME) |
| Particella | 808 |
| Sub. | 3 |
| Zona censuaria | / |
| Categoria | A/4 |
| Classe | 3 |
| Consistenza catastale | 4,5 vani |
| Dati di superficie catastale: | Totali= 80 mq. - (Totale escluse aree scoperte b)= 75 mq. |
| Rendita | 278,89 € |
| Indirizzo catastale | VIA SEBASTIANO PALADINO (via Dei Gladioli 3) |
| Piano | 2° |
| Intestazione Quota di 1/1 (piena proprietà) | |

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

| | |
|---------------------------------|--|
| Caratteristiche zona: | periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti . |
| Servizi della zona: | spazi verdi (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | Residenziale |
| Collegamenti pubblici (km): | autobus (0,5), autostrada (1), ferrovia (4). |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero adibito ad abitazione.

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 (Condominiali): Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Messina in data 23 febbraio 2012 ai n.ri 5028/389 per la somma complessiva di Euro 700.000, 00 (settecentomila e zero centesimi), di cui Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila e zero centesimi) in linea capitale, contro i predetti signori _____,

quali terzi datori di ipoteca, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA

ARCHITETTO FRANCESCO GUGLIELMO

RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Regalbuto (EN), Codice Fiscale 00037750866, con domicilio ipotecario eletto in Regalbuto (EN), via Dante n.135, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 21 febbraio 2012 n.33.706/14.771 di repertorio Notaio Antonella Giambò di Barcellona Pozzo di Gotto (MB), concesso alla società " _____.", con sede in Santa Domenica Vittoria (MB), Codice Fiscale _____;

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento trascritto a Messina in data 12 giugno 2023 ai n.ri 15893/12658 contro i predetti signori _____, a favore della "BUONCONSIGLIO 3 S.R.L." con sede in Milano, Codice Fiscale _____, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.5. Convenzioni matrimoniali: Il regime patrimoniale legale è la comunione dei beni

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

6.1 Attuali proprietari: (VISURA STORICA E ATTO DI PROPRIETA')

Proprietà 1/1 dal 01/10/1991 ad oggi in forza di Atto del 21/03/2001 Pubblico ufficiale GIAMBO' ANTONELLA Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 16.673 - DONAZIONE ACCETTATA. Trascrizione n.7831.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. 104363 in atti dal 19/04/2001. (Donazione dai coniugi _____).

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Pervenne per la quota 1/4 alla signora Losi Angela da potere del signori Stracuzzi Salvatore e Bruschetta Catena con il citato Atto Notaio Gregorio 28 Dicembre 1973, registrato a Messina il 16 Gennaio 1974 al n. 387, ivi trascritto il 7 gennaio 1974 ai nn. 460/445; per la quota di 2/4 alla signora Losi Angela e, per effetto della comunione legale, al signor _____, da potere dei signori Losi Salvatore e Losi Giuseppa con atto di vendita a rogito del Notaio Marco Cannizzo da Randazzo in data 24 Luglio 1996 rep. n. 5809/2238, registrato a Giarre l'8 agosto 1996 al n. 1562, trascritto a Messina l'8 agosto 1996 ai nn. 19256/15571; per restante 1/4 ai coniugi _____ da potere del del Signor Losi Angelo con atto di cessione di quota immobiliare con atto del Notaio Giambò Antonella in data 8 Settembre 1999 rep. n. 14596/4463, registrato a Barcellona P.G. il 28 Settembre 1999 al n. 941, trascritto a Messina il 1° Ottobre 1999 ai nn. 2577/21174.

7. PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Giardini Naxos (ME) hanno consentito di visionare il progetto originario.

PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato a 3 elevazioni f.t., di cui fa parte l'unità immobiliare residenziale in questione, è stata legittimata con la Concessione Edilizia n. 100/71 del 30.10.1971 rilasciata dal Sindaco del Comune di Giardini Naxos.

INDAGINE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona B0: zone di completamento del centro urbano, normato dall'art.15 delle N.T.A. del P.R.G. e dagli art. 17 e 18 del R.E. del P.R.G. - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.D.R. n. 121 del 24.03.1999.

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Nelle zone B0 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:Indice di fabbricabilità fondiaria:

- Zona B0 $I_f = mc/mq$ 5
- N. Piani f.t.= 3
- Altezza massima= m. 11,00
- Si dovranno mantenere le distanze dai fabbricati:0 o pari ad H. (fra pareti finestrate min.10 m.)
- Si dovranno mantenere le distanze dai confini: 0,00 o $\frac{1}{2}$ H.

VINCOLI:

- Centro abitato sottoposto a tutela con il Piano Paesaggistico Regionale Ambito 9 - Paesaggi locali
- PAI (piano assetto idrogeologico) Pericolosità idraulica e siti di attenzione idraulica – SA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ URBANISTICO E CATASTALI

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a prendere visione dei provvedimenti edilizi rilasciati presso gli archivi del comune di Giardini Naxos, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale deposita al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA:

L'immobile risulta **CONFORME**.

Immobile a destinazione urbanistica **Residenziale**, appartamento in condominio minimo di 3 unità;

Agibilità: **non riscontrata agli atti**;

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna**, l'appartamento risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **CONFORME**.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna**, la planimetria agli atti catastali risulta conforme allo stato di fatto rilevato.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

| | |
|----------------------|--|
| Fondazioni: | tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.. |
| Strutture verticali: | materiale: c.a., condizioni: sufficienti . |
| Travi: | materiale: c.a., condizioni: sufficienti . |
| Solai: | tipologia: solaio in c.a./laterizio nervature parallele, condizioni: sufficienti . |
| Scale: | tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti . |
| Balconi: | materiale: c.a., condizioni: sufficienti . |

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

| | |
|---------------------------|--|
| Portone di ingresso: | tipologia: anta doppia battente, materiale: ferro e vetro, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti . |
| Infissi esterni: | tipologia: anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti . |
| Infissi interni: | tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti . |
| Pareti esterne: | materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti . |
| Pareti interne: | materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: : intonaco fino e pittura chiara, condizioni: sufficienti . |
| Soffitti interni: | materiale: intonaco fino, condizioni: sufficienti . |
| Pavim. Esterna (Balconi): | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti . |
| Pavim. Interna: | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti . |
| Rivestimento: | ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti . |
| Scale: | posizione: rampe a forbice, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti . |

IMPIANTI:

| | |
|-------------------|---|
| Antifurto: | Non presente |
| Citofonico: | tipologia: audio, conformità: rispettoso delle vigenti normative, condizioni: sufficiente . |
| Elettrico: | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: rispettoso delle vigenti normative, condizioni: sufficienti . |
| Idrico/Fognatura: | tipologia: sottotraccia, allacciato alle reti pubbliche comunali, condizioni: sufficienti . |
| Termico: | Non presente |
| telefonico: | Non presente |
| altro: | / |

ALTRE INFORMAZIONI:

| | |
|---------------------------|--|
| Stato di conservazione: | sufficienti condizioni di manutenzione e uso |
| Caratteristiche di lusso: | l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969 |

CLASSE ENERGETICA: **E** - EPgl,nren 208,12 kWh/m² anno.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Esposizione: | sufficiente |
| Luminosità: | sufficiente |
| Panoramicità: | sufficiente |
| Impianti tecnici: | sufficiente |
| Stato di manutenzione generale: | discreto |
| Servizi: | nella media |

10. CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *O.M.I.*

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA (mq) | COEFF. CORRETTIVO | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------------------|
| Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri interni e esterni (piano secondo) | 75,00 | 100% | 75,00 |
| Altra Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri interni e esterni (sottotetto non abitabile) | 0 | 0% | 0 |
| Corti esterne | 0 | 10% | 0 |
| Balconi (piano secondo) | 14,70 | 30% | 4,41 |
| TOTALE | 89,70 | | 79,41 |

11. VALUTAZIONE

11.1. CRITERI DI STIMA:

Per ricercare il più probabile valore di mercato si è adottato il metodo comparativo parametrico dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili, tenendo anche conto della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, mediando infine i due valori.

La stima sintetica comparativa parametrica è stata effettuata mediante una ricerca di mercato approfondita al momento della stima, su valori parametrici al metro quadrato per unità immobiliari aventi caratteristiche simili.

Le opportune correzioni sono state poi effettuate in base ai requisiti propri del bene immobile circa le proprie caratteristiche intrinseche (forma, superficie, esposizione, altezza di piano, etc.) ed estrinseche (ubicazione, vicinanza al mare, ai centri commerciali, agli svincoli autostradali, ai centri attrezzati, ed a tutti quegli altri elementi che lo rendono appetibile sul mercato.

11.2. FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto fabbricati di Messina comune Giardini-Naxos (Me), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Giardini-Naxos, Agenzie immobiliari operanti in zona, acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita, studi notarili e standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'"O.M.I." Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

11.3. VALORI RINTRACCIATI:

1. Prima di procedere alla stima del valore dell'immobile si ritiene utile precisare che la ricerca di mercato eseguita ha permesso di accertare che in zona le valutazioni di beni simili riscontrate sono: per abitazioni di tipo economico (cat. A/4) fra i valori € 1500,00 e € 2150,00 €/mq, con stato conservativo Normale, fonte (O.M.I." Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).
2. Stima sintetica comparativa parametrica, la ricerca di mercato eseguita su valori parametrici al metro quadrato per unità immobiliari aventi caratteristiche simili ha permesso di accertare che in zona la media delle valutazioni di beni simili riscontrate è di 1350,00 €/mq.

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, si è ritenuto congruo assumere un valore medio pari a **€/mq 1.425,00**

11.4. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore commerciale = Sup. comm. x 1.425,00 € = 79,41 x 1.425,00 € = **113.159,25 €**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO

| DESCRIZIONE | CONSISTENZA COMMERCIALE mq | VALORE COMMERCIALE |
|--------------------|-------------------------------|---------------------|
| UNITÀ RESIDENZIALE | 79,41 | € 113.159,25 |
| | | € 113.159,25 |

VALORE DI MERCATO:

Dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 113.159,25.**

VALORE DI RIDUZIONE:

Riduzione del valore finale in misura forfetaria del **10%** per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **€ 11.315,93.**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO 1:

Vendita soggetta ad imposta di registro.

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

Valore di Mercato - Valore di riduzione = € 113.159,25 - € 11.315,93 = **€ 101.843,33**

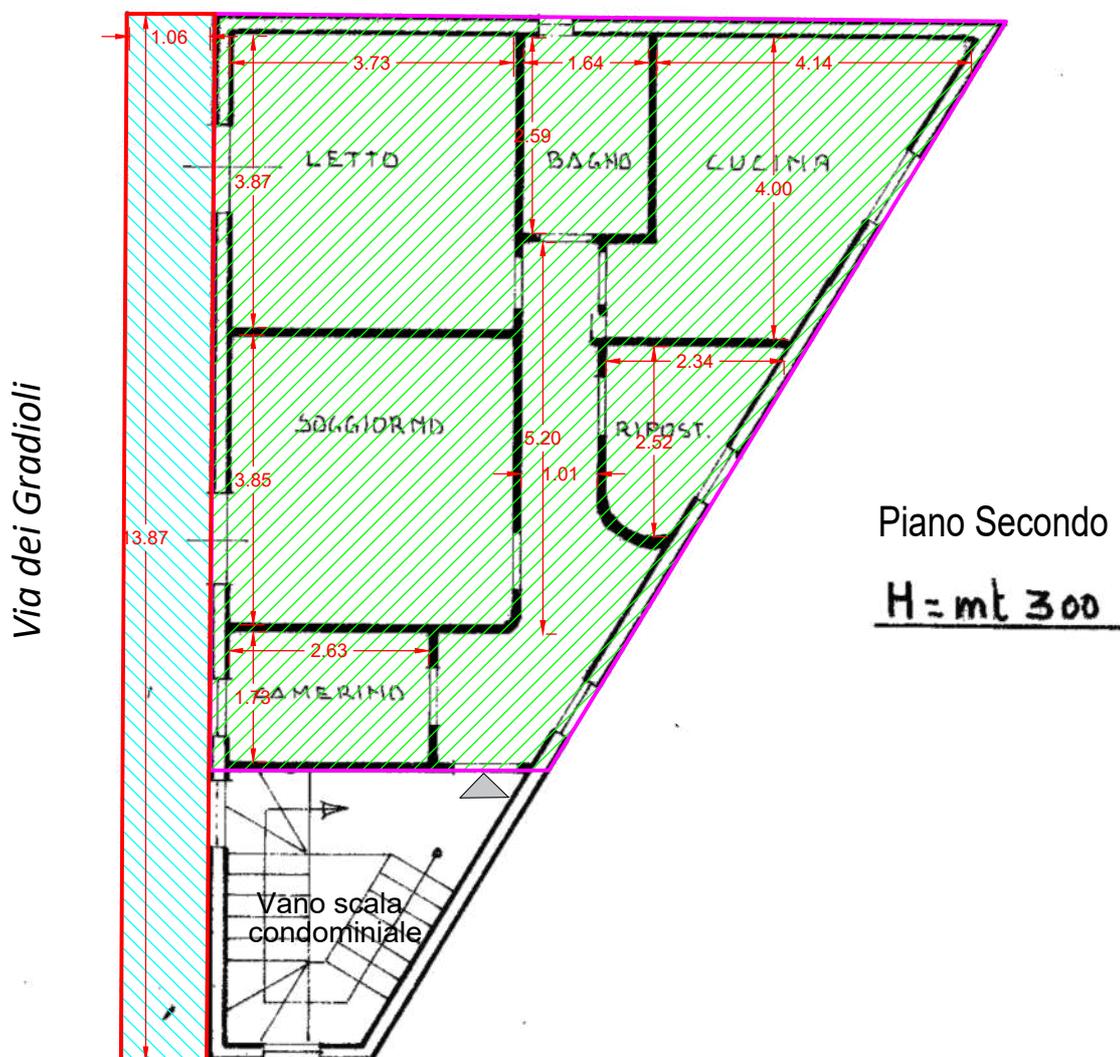
Relazione LOTTO 1 | 16.04.2024

il Tecnico incaricato
Arch. Francesco Guglielmo



MISURAZIONI

Unità immobiliare residenziale, ubicata nel Comune di Giardini Naxos (ME) via Dei Gladioli n° 3, piano 2°, identificata in catasto fabbricati al foglio 4, part. 808, sub. 3



 AREA COPERTA CALPESTABILE= mq. 75,00

 BALCONI tot. mq. 14,70

TOTALE S.E.L. mq. 89,70

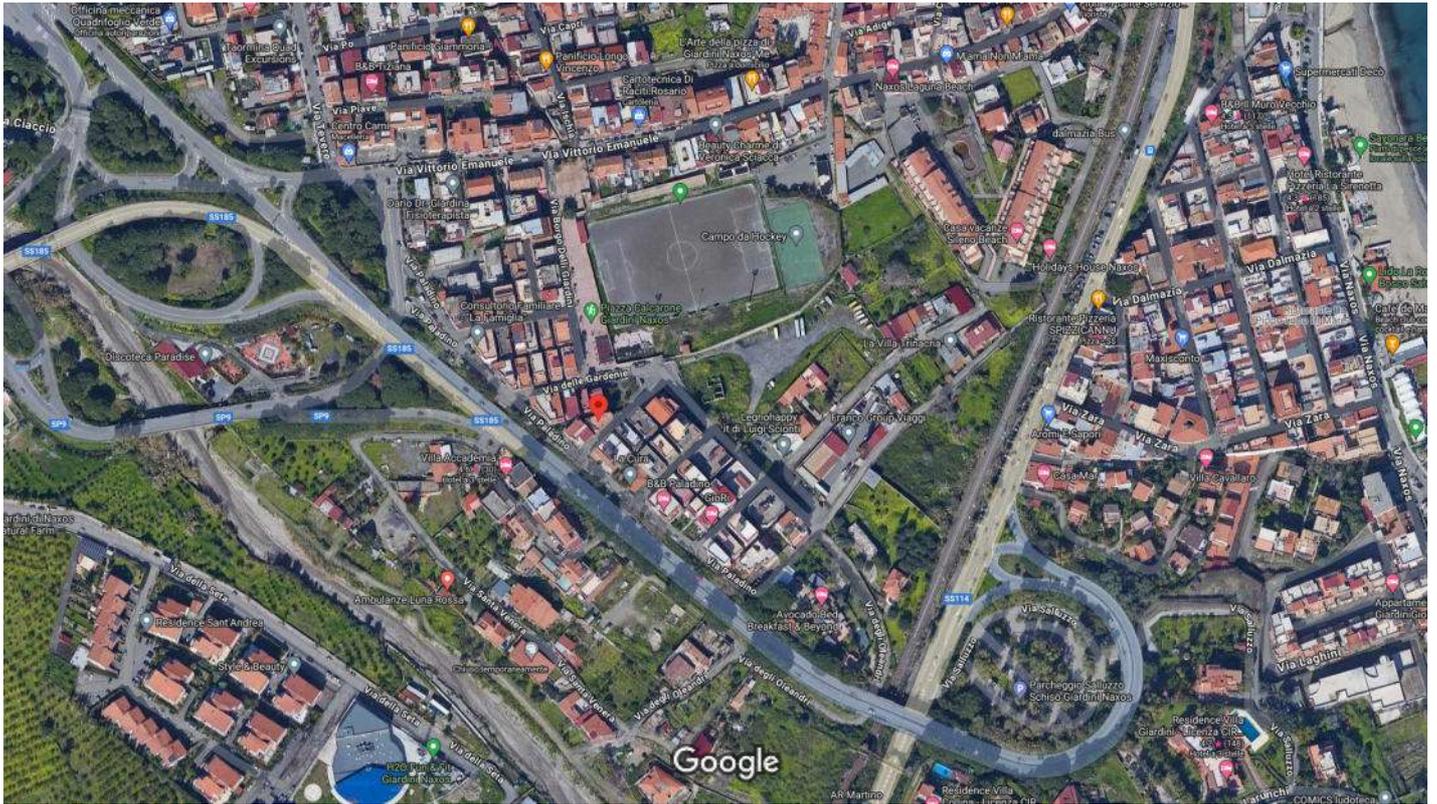


Scala 1:100

AFG
Architettura & Ingegneria

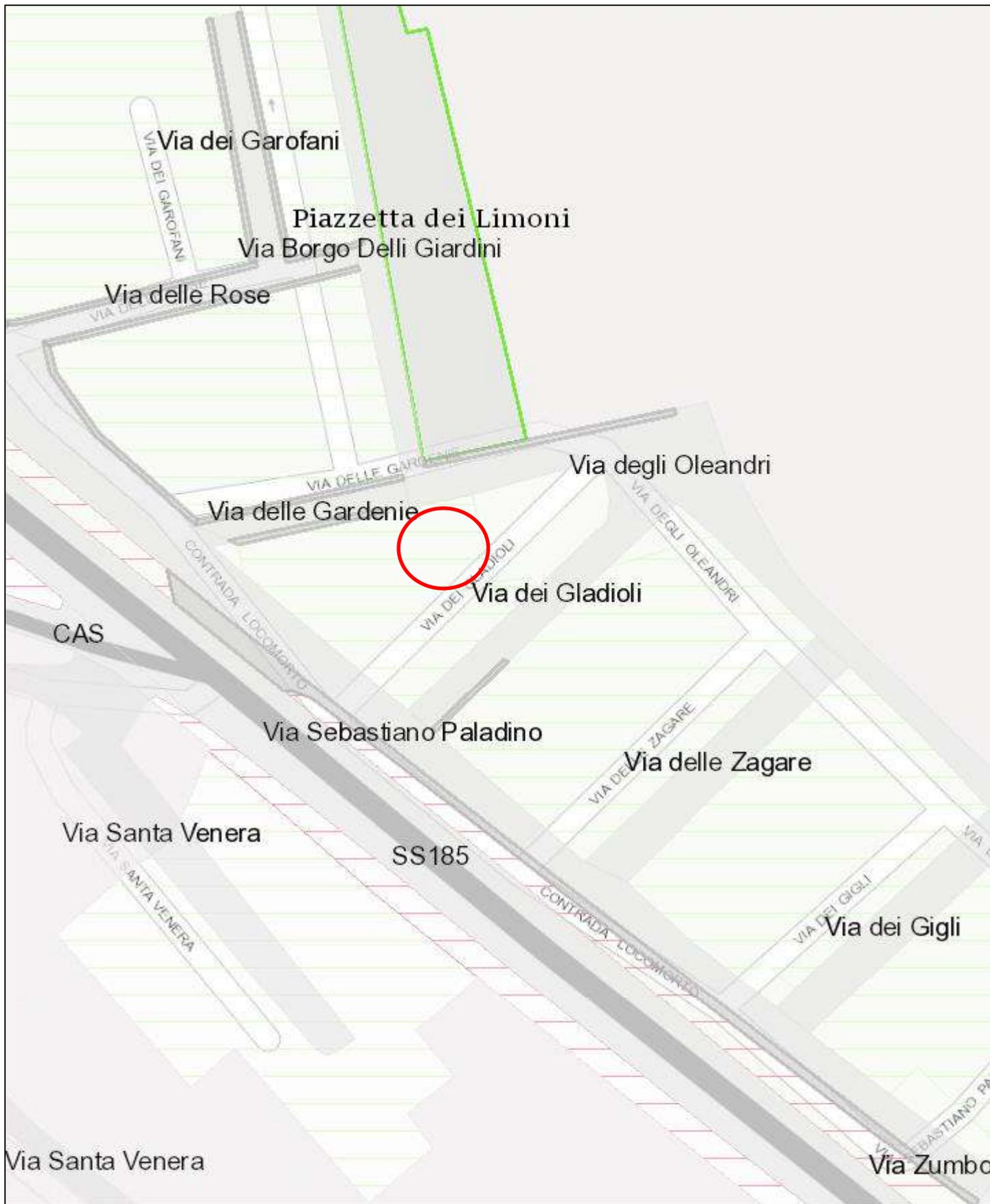
Dott. Arch. Francesco Guglielmo
Via Dogali n°10, 98122, Messina
Tel. 090.9587386 / 331.5359203
@: arch.francesco.guglielmo@gmail.com
Pec: archfrancescoguglielmo@archiworldpec.it

Google Maps Via dei Gladioli, 3



Immagini ©2024 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2024 50 m

Piano Regolatore Generale



 **PRG: Azzonamento - B0**

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Scala 1:1,000



Data: 27/03/2024

Comune Giardini-Naxos Foglio 4 Particella 808**COMUNE DI GIARDINI NAXOS****CENTRO ABITATO**

VINCOLI

- Centro abitato
 - Centro abitato 1999 (100%)
 - PERIMETRAZIONE CENTRO URBANO - Centro Urbano

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - AMBITO 9

AMBITO 9

- Ambito 9
 - Piano Paesaggistico Regionale Ambito 9 - Ambito 9 (100%)
- Paesaggi locali
 - Piano Paesaggistico Regionale Ambito 9 - Paesaggi locali - Taormina (100%)

PIANO REGOLATORE GENERALE

PRG

- Azzonamenti
 - Azzonamento - B0 (73.8%)
 - B0 - Tabella B0
 - REGOLAMENTO EDILIZIO - Art.17 Attività
 - REGOLAMENTO EDILIZIO - Art. 18
- Strade
 - Strade - Via dei Gladioli (26.2%)
 - REGOLAMENTO EDILIZIO - Art. 6
- Agro Alcantara
 - Limite dell'area tra F. Alcantara e F.ra d'Agro' - 097 (100%)

PAI

- Pericolosità idraulica
 - Pericolosità idraulica e siti di attenzione idraulica - SA (100%)

Data di riferimento dell'interrogazione: 27/03/2024

Il presente documento non ha valore legale, ma esclusivamente informativo.

Le percentuali eventualmente inserite tra le parentesi si riferiscono alla sovrapposizione tra l'area richiesta e le geometrie intersecate. Tali valori sono da considerarsi puramente indicativi.

LOTTO 2

LOTTO 2.a

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare residenziale, ubicata nel Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) via Salvatore Quasimodo n° 5, piano S1-T-1°-2°, composta da 7 vani più accessori (ingresso, corridoio, 3 ripostigli, 2 guardaroba, cantina, garage, soppalco e 4 bagni) e due corti private, sviluppa una superficie esterna lorda complessiva di circa mq **587,87 mq**.

Confina: a Nord con Terreno libero altra ditta (part.279), a Est con corte privata e terreno libero stessa ditta (part.385), a Ovest con terreno libero stessa ditta (part.387), a Sud con Via Salvatore Quasimodo da cui si accede. L'unità immobiliare ha un'altezza media interna di circa m 2,90.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

| | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Foglio: | 20 di Santa Domenica Vittoria (ME) |
| Particella: | 386 |
| Subalterno: | 1 |
| Zona censuaria: | / |
| Categoria: | A/2 |
| Classe: | 5 |
| Consistenza catastale: | 13 vani |
| Dati di superficie catastale: | 461,00 mq |
| Rendita: | 1.074,23 € |
| Indirizzo catastale: | vico Salvatore Quasimodo 5 |
| Piani: | S1-T-1-2 |

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

| | |
|---------------------------------|--|
| Caratteristiche zona: | periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti . |
| Servizi della zona: | spazi verdi (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | Residenziale |
| Collegamenti pubblici (km): | autobus (0,5), autostrada (37), ferrovia (40). |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta adibito ad abitazione ed occupato dai debitori come abitazione principale.

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 (Condominiali): **Nessuno**

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria iscritta a Messina in data 23 febbraio 2012 ai n.ri 5028/389 per la somma complessiva di Euro 700.000, 00 (settecentomila e zero centesimi), di cui Euro 350-000, 00 (trecentocinquantamila e zero centesimi) in linea capitale, contro i predetti signor _____, quali terzi datori di ipoteca, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Regalbuto (EN), Codice Fiscale 00037750866, con domicilio ipotecario eletto in Regalbuto (EN), via Dante n.135, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 21 febbraio 2012 n.33.706/14.771 di repertorio Notaio Antonella Giambò di Barcellona Pozzo di Gotto (MB), concesso alla società " _____.", con sede in Santa Domenica Vittoria (MB), Codice Fiscale _____;

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento trascritto a Messina in data 12 giugno 2023 ai n.ri 15893/12658 contro i predetti signori _____, a favore della "BUONCONSIGLIO 3 S.R.L." con sede in Milano, Codice Fiscale _____, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.5. Convenzioni matrimoniali: Il regime patrimoniale legale è la comunione dei beni

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

6.1 Attuali proprietari: (VISURA STORICA E ATTO DI PROPRIETA')

- _____
 - Da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Santa Domenica Vittoria ed allora censito al **Foglio 20, Particella 317*** in Catasto Terreni è di titolarità dei coniugi signori _____, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 28 febbraio 1986 n.52.586/8.422 di repertorio Notaio Filippo Patti di Randazzo (CT), trascritto a Messina il 13 marzo 1986 ai n.ri 6551/5402;
 (Venditori Sig. Paratore Antonino e Rinaldi Grazia).

- Da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Santa Domenica Vittoria ed allora censito al **Foglio 20, Particella 4*** in Catasto Terreni è di titolarità dei coniugi signori _____, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di atto di donazione in data 13 ottobre 1999 n.4.159 di repertorio Notaio Paolo Saporita di Randazzo (CT), trascritto a Messina l'8 novembre 1999 ai n.ri 28918/23825.; (Donazione dal Sig._____).

*Si precisa che gli immobili siti nel Comune di Santa Domenica Vittoria, allora censiti al **Foglio 20_Part.317 e Part. 4** in Catasto Terreni risultano interessati dalla Concessione Edilizia n.6 in data 21/04/1986 rilasciata dal Comune di Santa Domenica Vittoria (ME); ad oggi derivati e censiti al **Foglio 20, Part. 386** catasto fabbricati (abitazione principale) e in catasto terreni al **Foglio 20, Part. 385-387-388** (terreni adiacenti).

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Il terreno nel Comune di Santa Domenica Vittoria allora censito al Foglio 20, Particella 317, pervenne ai Sig.ri Paratore Antonino in regime di comunione legale di beni, con atto del 16 febbraio 1976 a rogito notaio Leonardo Barbagallo da Riposto, registrato a Giarre al n.615 in data 1 Marzo 1976, e successivo atto di divisione a rogito stesso notaio del 2 Maggio 1977 registrato a Giarre il 13 Maggio 1977 al n.1414.

- Il terreno nel Comune di Santa Domenica Vittoria allora censito al Foglio 20, Particella 4, pervenne al Sig. _____ in forza della successione legittima al fratello _____, deceduto in Santa Domenica Vittoria il 28 maggio 1987 (denuncia di successione n. 9, volume n.159 e successive integrative n.268, volume 162 e n. 155, volume 169, Ufficio Registro di Taormina) ed in forza dell'atto di divisione e vendita ricevuto da Notaio Paolo Saporita di Randazzo (CT), il 6 ottobre 1999, repertorio 4104 e progressivo n. 1393.

7. PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Santa Domenica Vittoria (ME) hanno consentito di visionare il progetto originario con il quale si è iniziata la costruzione dell'immobile residenziale.

PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato a 2 elevazioni f.t. e seminterrato in questione, è stata legittimata con la Concessione Edilizia n.6 in data 21/04/1986 rilasciata dal Comune di Santa Domenica Vittoria (ME);

INDAGINE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona **C1** : zona espansione residenziale, del piano regolatore generale, *comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Nelle zone C1 sono ammessi interventi di Nuova costruzione o di consolidamento, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.*

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:Indice di fabbricabilità fondiaria:

- Zona C1 $I_f = mc/mq$ 4,50
- N. Piani f.t.= 3
- Altezza massima= m. 11,00
- Si dovranno mantenere le distanze dai fabbricati: 0,00 o (fra pareti finestrate min. 10 m.)
- Si dovranno mantenere le distanze dai confini: 0,00 o 10m.

VINCOLI:

- Non si rilevano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.L.gs n° 42/2004

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ URBANISTICO E CATASTALI

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a prendere visione dei provvedimenti edilizi rilasciati presso gli archivi del comune di Santa Domenica Vittoria, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale deposita al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:

Immobile a destinazione urbanistica **Residenziale**, casa singola;

Agibilità: **non riscontrata agli atti**;

Sono state riscontrate le seguenti **differmità** rispetto alla Concessione Edilizia n.6 in data 21/04/1986 rilasciata dal Comune di Santa Domenica Vittoria:

"diversa distribuzione interna, realizzazione di un soppalco interno in legno con scala posto al piano 2°, realizzazione di una scala all'esterno della sagoma del fabbricato e chiusa in muratura, che porta dal piano T al piano 1°, realizzazione di un balcone lato Sud-Ovest posto a piano 1° da cui si accede anche da una

scala esterna in muratura collegando il piano terra con il piano 1°, costruzione di un solaio in latero-cemento posto a piano 1° per la costituzione di una terrazza con annessa una piccola scala in c.a. esterna da cui si accede, realizzazione di una tettoia con copertura traslucida posta a piano Seminterrato (piano del giardino lato Sud-Est, realizzazione di un volume in legno posto a piano Seminterrato (piano giardino lato Sud-Est, modifica della scala esterna in progetto che collega il piano strada con il piano giardino seminterrato.

L'immobile non risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

Non risultano istanze di condono presentate.

L'immobile può essere condonato ai sensi di legge art.40 L.47/85 e succ. mod ed int. entro 120 gg. dal trasferimento e ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, con spese per oblazioni, costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, forfettariamente quantificate per la totalità degli abusi in circa € 15.000,00.

Si sottolinea la necessità di predisporre, da parte di un tecnico abilitato, idonea pratica urbanistica per la regolarizzazione del bene dal punto di vista urbanistico/edilizio.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Non si è potuto procedere al raffronto delle planimetrie catastali in quanto la planimetria risulta mancante e mai depositata agli atti fino al momento del sopralluogo.

Si sottolinea che il sottoscritto ha già predisposto e depositato idonea planimetria catastale all'Agenzia del Territorio di competenza.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

| | |
|----------------------|--|
| Fondazioni: | tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.. |
| Strutture verticali: | materiale: c.a., condizioni: sufficienti . |
| Travi: | materiale: c.a., condizioni: sufficienti . |
| Solai: | tipologia: solaio in c.a./laterizio nervature parallele, condizioni: sufficienti , |
| Scale: | tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti . |
| Balconi: | materiale: c.a., condizioni: sufficienti . |

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

| | |
|----------------------|---|
| Portone di ingresso: | tipologia: anta doppia battente, materiale: ferro e vetro, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti . |
| Infissi esterni: | tipologia: anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti . |
| Infissi interni: | tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti . |
| Pareti esterne: | materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti . <u>TRANNE NEL PROSPETTO A EST, IL QUALE</u> |

PRESENTA FESSURAZIONI IN CORRISPONDENZA DEI PILASTRI, SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE UN ISPEZIONE CON SAGGI E METTERE IN SICUREZZA CON UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE.

| | |
|-----------------|--|
| Pareti interne: | materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: : intonaco fino e pittura chiara, condizioni: sufficienti . <u>TRANNE IN ALCUNE PARETI AL</u> |
|-----------------|--|

PIANO SEMINTERRATO, I QUALI PRESENTANO MUFFE IN CORRISPONDENZA DELL'ATTACCO A TERRA NELLE PARETI ADIACENTI UN W.C., SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE UN ISPEZIONE CON SAGGI E METTERE IN SICUREZZA CON UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE.

| | |
|---------------------------|---|
| Soffitti interni: | materiale: intonaco fino, condizioni: sufficienti . |
| Pavim. Esterna (Balconi): | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti . |
| Pavim. Interna: | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti . <u>TRANNE NEL PIANO 1°, IN PARTICOLARE UNA PORZIONE DI PAVIMENTAZIONE PRESENTA SEGNI DI FESSURAZIONE</u> |

PROBABILMENTE DOVUTI AD ASSESTAMENTI DELLO STESSO; SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE UN ISPEZIONE CON SAGGI E METTERE IN SICUREZZA TALE PORZIONE CON UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE.

| | |
|---------------|---|
| Rivestimento: | ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti . |
|---------------|---|

| | |
|--------|---|
| Scale: | posizione: rampe a forbice, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti . |
|--------|---|

IMPIANTI:

| | |
|-------------------|---|
| Antifurto: | Non presente |
| Citofonico: | tipologia: audio, conformità: rispettoso delle vigenti normative, condizioni: sufficiente . |
| Elettrico: | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: rispettoso delle vigenti normative, condizioni: sufficienti . |
| Idrico/Fognatura: | tipologia: sottotraccia, allacciato alle reti pubbliche comunali, condizioni: sufficienti . |
| Termico: | tipologia: sottotraccia e radiatori a parete interna, condizioni: sufficienti |
| telefonico: | tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti . |

Si rende noto che le parti da ristrutturare citate nel "Punto 9", possono forfettariamente essere quantificate per la totalità degli interventi in circa € 17.000,00.

ALTRE INFORMAZIONI:

| | |
|---------------------------|--|
| Stato di conservazione: | sufficienti condizioni di manutenzione e uso |
| Caratteristiche di lusso: | l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969 |

CLASSE ENERGETICA:

F- EPgl,nren 248,18 kWh/m² anno.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Esposizione: | sufficiente |
| Luminosità: | sufficiente |
| Panoramicità: | sufficiente |
| Impianti tecnici: | sufficiente |
| Stato di manutenzione generale: | discreto |
| Servizi: | nella media |

10. CONSISTENZA COMMERCIALE

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*. Criterio di calcolo consistenza commerciale: *O.M.I.*

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA (mq) | COEFF. CORRETTIVO | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) |
|---|-----------------------|-------------------|-----------------------------|
| Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri interni e esterni (piano S1-T-1°) | 373,40 | 100% | 373,40 |
| Altra Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri interni e esterni (soppalco piano 2°) | 19,36 | 50% | 9,68 |
| Balconi | 15,93 | 30% | 4,78 |
| Portico | 4,78 | 35% | 3,90 |
| Garage | 15,98 | 25% | 4,00 |
| Cantina | 22,55 | 25% | 5,64 |
| Legnaia | 5,11 | 25% | 1,28 |
| Terrazza | 25,00 | 30% | 7,5 |
| Veranda | 33,08 | 60% | 19,85 |
| Giardino | 72,68 | 10% | 7,27 |
| TOTALE | 587,87 | | 436,90 |

11. VALUTAZIONE

11.1. CRITERI DI STIMA:

Per ricercare il più probabile valore di mercato si è adottato il metodo comparativo parametrico dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili, tenendo anche conto della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, mediando infine i due valori.

La stima sintetica comparativa parametrica è stata effettuata mediante una ricerca di mercato approfondita al momento della stima, su valori parametrici al metro quadrato per unità immobiliari aventi caratteristiche simili.

Le opportune correzioni sono state poi effettuate in base ai requisiti propri del bene immobile circa le proprie caratteristiche intrinseche (forma, superficie, esposizione, altezza di piano, etc.) ed estrinseche (ubicazione, vicinanza al mare, ai centri commerciali, agli svincoli autostradali, ai centri attrezzati, ed a tutti quegli altri elementi che lo rendono appetibile sul mercato.

11.2. FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto fabbricati di Messina comune Santa domenica Vittoria, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santa domenica Vittoria, Agenzie immobiliari operanti in zona, acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita, studi notarili e standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' "O.M.I." Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

11.3. VALORI RINTRACCIATI:

1. Prima di procedere alla stima del valore dell'immobile si ritiene utile precisare che la ricerca di mercato eseguita ha permesso di accertare che in zona le valutazioni di beni simili riscontrate sono: per abitazioni civili (cat. A/2) fra i valori € 400,00 e € 590,00 €/mq, con stato conservativo Normale, fonte (O.M.I." Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).
2. Stima sintetica comparativa parametrica, la ricerca di mercato eseguita su valori parametrici al metro quadrato per unità immobiliari aventi caratteristiche simili ha permesso di accertare che in zona la media delle valutazioni di beni simili riscontrate è di 530,00 €/mq.

Sulla scorta delle informazioni, si è ritenuto congruo assumere un valore medio pari a **€/mq 500,00**

11.4. CALCOLO DEL VALORE VENALE DI MERCATO:

Valore commerciale = Sup. comm. x 500,00 € = 436,90mq x 500,00 € = 218.450,00 €

LOTTO 2.b

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Terreno agricolo ubicato nel Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) via Salvatore Quasimodo n° 5, sviluppa una superficie complessiva di circa mq **338,00 mq**.

Confina: a Nord con terreno stessa ditta (part.388), a Est con terreno altra ditta (part.511), a Ovest con terreno stessa ditta (part.386), a Sud con Via Salvatore Quasimodo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE TERRENI N.C.E.U.:

Foglio: **20** di Santa Domenica Vittoria (ME)
Particella: **385**
Subalterno: **/**
Zona censuaria: **/**
Qualità: **Seminativo arborato**
Classe: **3**
Are: **3**
Reddito dominicale: **1,48 €**
Reddito agrario: **0,52 €**
Indirizzo catastale: **vico Salvatore Quasimodo 5**
Dati di superficie: circa **338,00** mq

Intestazione: _____, Proprieta' ½;
_____, Proprieta' ½.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi **sufficienti**.
Servizi della zona: spazi verdi (**sufficiente**), verde attrezzato (**sufficiente**).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: misto Residenziale/Agricolo
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada (37), ferrovia (40).

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori.

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 (Condominiali): **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Messina in data 23 febbraio 2012 ai n.ri 5028/389 per la somma complessiva di Euro 700.000, 00 (settecentomila e zero centesimi), di cui Euro 350-000, 00 (trecentocinquantamila e zero centesimi) in linea capitale,

contro i predetti signori _____, quali terzi datori di ipoteca, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Regalbuto (EN), Codice Fiscale 00037750866, con domicilio ipotecario eletto in Regalbuto (EN), via Dante n.135, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 21 febbraio 2012 n.33.706/14.771 di repertorio Notaio Antonella Giambò di Barcellona Pozzo di Gotto (MB), concesso alla società " _____ ", con sede in Santa Domenica Vittoria (MB), Codice Fiscale _____;

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento trascritto a Messina in data 12 giugno 2023 ai n.ri 15893/12658 contro i predetti signori _____, a favore della "BUONCONSIGLIO 3 S.R.L." con sede in Milano, Codice Fiscale 11386170960, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.5. Convenzioni matrimoniali: Il regime patrimoniale legale è la comunione dei beni

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

6.1 Attuali proprietari: (VISURA STORICA E ATTO DI PROPRIETA')

- _____, Proprieta' ½;

- _____, Proprieta' ½.

- Da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Santa Domenica Vittoria ed allora censito al **Foglio 20, Particella 317*** in Catasto Terreni è di titolarità dei coniugi signori _____, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 28 febbraio 1986 n.52.586/8.422 di repertorio Notaio Filippo Patti di Randazzo (CT), trascritto a Messina il 13 marzo 1986 ai n.ri 6551/5402; (Venditori Sig. Paratore Antonino e Rinaldi Grazia).

- Da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Santa Domenica Vittoria ed allora censito al **Foglio 20, Particella 4*** in Catasto Terreni è di titolarità dei coniugi signori _____, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di atto di donazione in data 13 ottobre 1999 n.4.159 di repertorio Notaio Paolo Saporita di Randazzo (CT), trascritto a Messina l'8 novembre 1999 ai n.ri 28918/23825.; (Donazione dal Sig. _____).

*Si precisa che gli immobili siti nel Comune di Santa Domenica Vittoria, allora censiti al **Foglio 20_Part.317 e Part. 4** in Catasto Terreni risultano interessati dalla Concessione Edilizia n.6 in data 21/04/1986 rilasciata dal Comune di Santa Domenica Vittoria (ME); ad oggi derivati e censiti al **Foglio 20, Part. 386** catasto fabbricati (abitazione principale) e in catasto terreni al **Foglio 20, Part. 385-387-388** (terreni adiacenti).

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Il terreno nel Comune di Santa Domenica Vittoria allora censito al **Foglio 20, Particella 317**, pervenne ai Sig.ri Paratore Antonino in regime di comunione legale di beni, con atto del 16 febbraio 1976 a rogito notaio Leonardo Barbagallo da Riposto, registrato a Giarre al n.615 in data 1 Marzo 1976, e successivo atto di divisione a rogito stesso notaio del 2 Maggio 1977 registrato a Giarre il 13 Maggio 1977 al n.1414.

- Il terreno nel Comune di Santa Domenica Vittoria allora censito al **Foglio 20, Particella 4**, pervenne al Sig. _____ in forza della successione legittima al fratello _____, deceduto in Santa Domenica Vittoria il 28 maggio 1987 (denuncia di successione n. 9, volume n.159 e successive integrative n.268, volume 162 e n. 155, volume 169, Ufficio Registro di Taormina) ed in forza dell'atto di divisione e vendita ricevuto da Notaio Paolo Saporita di Randazzo (CT), il 6 ottobre 1999, repertorio 4104 e progressivo n. 1393.

7. PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Santa Domenica Vittoria (ME) hanno consentito di visionare il progetto originario con il quale è derivato tale terreno.

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n.6 in data 21/04/1986 rilasciata dal Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) dal quale è derivata tale particella (terreno agricolo);

DESTINAZIONE URBANISTICA:

La particella del terreno agricolo ricade in **zona E2**: Zona agricola - Silvicola, del piano regolatore genera vigente.

Nelle zone E2 tutte le attività previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

- *Strumento di Attuazione: Concessione Edilizia.*
- *Densità Edilizia fondiaria max: 0,03 mc/mq per la sola residenza.*
- *N. max di Piani f.t.= 2 per la sola residenza.*
- *Altezza massima= m. 8,00 per la sola residenza.*
- *Si dovranno mantenere le distanze tra fabbricati: non inferiore a 20 m.)*
- *Si dovranno mantenere le distanze dai confini: non inferiore a 10 m.*
- *Rapporto di copertura: non inferiore ad 1/3 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento.*

- Si allega il Certificato di destinazione Urbanistica della particella 385 foglio 20.
- Non si rilevano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.L.gs n° 42/2004

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ URBANISTICO E CATASTALI

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a prendere visione dei provvedimenti edilizi rilasciati presso gli archivi del comune di Santa Domenica Vittoria, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale deposita al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:

Terreno con destinazione urbanistica **Agricolo**;

Non sono state riscontrate difformità rispetto alla Concessione Edilizia n.6 in data 21/04/1986 rilasciata dal Comune di Santa Domenica Vittoria, il terreno risulta libero ed i confini sono conformi.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Il terreno risulta **CONFORME**.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna**, l'estratto di mappa agli atti catastali risulta conforme allo stato di fatto rilevato.

9. CONSISTENZA

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA (mq) | COEFF. CORRETTIVO | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) |
|--------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------|
| Superficie terreno | 338,00 | 0% | 338,00 |
| TOTALE | 338,00 | | 338,00 |

10. VALUTAZIONE

- CRITERI DI STIMA:**

Per ricercare il più probabile valore di mercato si è considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare la banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate con i valori agricoli medi fissati dalla Commissione Provinciale per la provincia di Messina per l'anno 2007 (suppl. straord. N°786 del 13/12/2007 al B.U.R. Sicilia n°43 del 19/09/2008, mediando infine i due valori.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

- FONTI DI INFORMAZIONE:**

Catasto fabbricati di Messina comune Santa domenica Vittoria, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santa domenica Vittoria, Agenzie immobiliari operanti in zona, acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita, studi notarili e standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' "O.M.I." Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

- VALORI RINTRACCIATI:**

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori ove ricade il terreno oggetto di stima ed in riferimento al tipo di coltura "Seminativo arborato", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) €/Ettaro(Ha)= 5900,00€ » 1Ha=10.000mq » **€/mq = 0,59 €**

Il sottoscritto, però, ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per seguenti motivi:

- il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett. d) del D.P.R. n°327/2001;
- le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Per quanto attiene al motivo a), il sottoscritto ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.

In definitiva considerando si ottiene un valore a mq pari a:

$$\text{€/mq} = 0,59 \text{ €} \times 3 = \text{€ } 1,77 \text{ /mq}$$

Tale valore, per le motivazioni di cui ai precedenti punti b) si arrotonda a € **2,00/mq**.

- **CALCOLO DEL VALORE VENALE DI MERCATO:**

$$\text{Valore} = \text{Superficie terreno} \times 2,00 \text{ €} = \text{mq } 338,00 \times 2,00 \text{ €} = \text{€ } \underline{\underline{676,00}}$$

LOTTO 2.c

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Terreno edificabile ubicato nel Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) via Salvatore Quasimodo n° 5, sviluppa una superficie complessiva di circa mq **187,00 mq**.

Confina: a Nord con terreno altra ditta (part.3), a Est con terreno stessa ditta (part.386), a Ovest con terreno altra ditta (part.458), a Sud con terreno altra ditta (part.370).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE TERRENI N.C.E.U.:

Foglio: **20** di Santa Domenica Vittoria (ME)
Particella: **387**
Subalterno: **/**
Zona censuaria: **/**
Qualità: **Seminativo arborato**
Classe: **3**
Are: **1**
Reddito dominicale: **0,82 €**
Reddito agrario: **0,29 €**
Indirizzo catastale: **vico Salvatore Quasimodo 5**
Dati di superficie: **circa 187,00 mq**

Intestazione: _____, Proprieta' ½;
_____, Proprieta' ½.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi **sufficienti**.
Servizi della zona: spazi verdi (**sufficiente**), verde attrezzato (**sufficiente**).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: misto Residenziale/Agricolo
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada (37), ferrovia (40).

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori.

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 (Condominiali):* **Nessuno**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta a Messina in data 23 febbraio 2012 ai n.ri 5028/389 per la somma complessiva di Euro 700.000, 00 (settecentomila e zero centesimi), di cui Euro 350-000, 00 (trecentocinquantamila e zero centesimi) in linea capitale, contro i predetti signori _____, quali terzi datori di ipoteca, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Regalbuto (EN),

Codice Fiscale 00037750866, con domicilio ipotecario eletto in Regalbuto (EN), via Dante n.135, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 21 febbraio 2012 n.33.706/14.771 di repertorio Notaio Antonella Giambò di Barcellona Pozzo di Gotto (MB), concesso alla società " _____", con sede in Santa Domenica Vittoria (MB),

Codice Fiscale _____;

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento trascritto a Messina in data 12 giugno 2023 ai n.ri 15893/12658 contro i predetti signori _____, a favore della "BUONCONSIGLIO 3 S.R.L." con sede in Milano, Codice Fiscale 11386170960, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.5. Convenzioni matrimoniali: Il regime patrimoniale legale è la comunione dei beni

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

6.1 Attuali proprietari: (VISURA STORICA E ATTO DI PROPRIETA')

- _____, Proprieta' ½;

- _____, Proprieta' ½.

- Da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Santa Domenica Vittoria ed allora censito al **Foglio 20, Particella 317*** in Catasto Terreni è di titolarità dei coniugi signori _____, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 28 febbraio 1986 n.52.586/8.422 di repertorio Notaio Filippo Patti di Randazzo (CT), trascritto a Messina il 13 marzo 1986 ai n.ri 6551/5402; (Venditori Sig. Paratore Antonino e Rinaldi Grazia).

- Da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Santa Domenica Vittoria ed allora censito al **Foglio 20, Particella 4*** in Catasto Terreni è di titolarità dei coniugi signori _____, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di atto di donazione in data 13 ottobre 1999 n.4.159 di repertorio Notaio Paolo Saporita di Randazzo (CT), trascritto a Messina l'8 novembre 1999 ai n.ri 28918/23825.; (Donazione dal Sig. _____).

*Si precisa che gli immobili siti nel Comune di Santa Domenica Vittoria, allora censiti al **Foglio 20 Part.317 e Part. 4** in Catasto Terreni risultano interessati dalla Concessione Edilizia n.6 in data 21/04/1986 rilasciata dal Comune di Santa Domenica Vittoria (ME); ad oggi derivati e censiti al **Foglio 20, Part. 386** catasto fabbricati (abitazione principale) e in catasto terreni al **Foglio 20, Part. 385-387-388** (terreni adiacenti).

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Il terreno nel Comune di Santa Domenica Vittoria allora censito al **Foglio 20, Particella 317**, pervenne ai Sig.ri Paratore Antonino in regime di comunione legale di beni, con atto del 16 febbraio 1976 a rogito notaio Leonardo Barbagallo da Riposto, registrato a Giarre al n.615 in data 1 Marzo 1976, e successivo atto di divisione a rogito stesso notaio del 2 Maggio 1977 registrato a Giarre il 13 Maggio 1977 al n.1414.

- Il terreno nel Comune di Santa Domenica Vittoria allora censito al **Foglio 20, Particella 4**, pervenne al Sig. _____ in forza della successione legittima al fratello _____, deceduto in Santa Domenica Vittoria il 28 maggio 1987 (denuncia di successione n. 9, volume n.159 e successive integrative n.268, volume 162 e n. 155, volume 169, Ufficio Registro di Taormina) ed in forza dell'atto di divisione e vendita ricevuto da Notaio Paolo Saporita di Randazzo (CT), il 6 ottobre 1999, repertorio 4104 e progressivo n. 1393.

7. PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Santa Domenica Vittoria (ME) hanno consentito di visionare il progetto originario con il quale è derivato tale terreno.

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n.6 in data 21/04/1986 rilasciata dal Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) dal quale è derivata tale particella (terreno agricolo);

DESTINAZIONE URBANISTICA:

La particella del terreno Edificabile ricade in **zona C2**: Zona Espansione suburbana (residenziale di villeggiatura, alberghi, ristoranti, ritrovi, negozi, servizi di uso collettivo, campeggi, villaggi turistici), del piano regolatore genera vigente.

Nelle zone C2 tutte le attività previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

- *Strumento di Attuazione: Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione a giudizio dell'amministrazione Comunale.*
- *Densità Edilizia territoriale max: 0,25 mc/mq.*
- *N. max di Piani f.t.= 2.*
- *Altezza massima= m. 8,00.*
- *Si dovranno mantenere le distanze tra fabbricati: DM 1444/68.*

- Si allega il Certificato di destinazione Urbanistica della particella 387 foglio 20.
- Non si rilevano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.L.gs n° 42/2004

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ URBANISTICO E CATASTALI

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a prendere visione dei provvedimenti edilizi rilasciati presso gli archivi del comune di Santa Domenica Vittoria, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale deposita al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:

Terreno con destinazione urbanistica **C2 Zona Espansione suburbana**;

Non sono state riscontrate difformità rispetto alla Concessione Edilizia n.6 in data 21/04/1986 rilasciata dal Comune di Santa Domenica Vittoria, il terreno risulta libero ed i confini sono conformi.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Il terreno risulta **CONFORME**.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna**, l'estratto di mappa agli atti catastali risulta conforme allo stato di fatto rilevato.

9. CONSISTENZA

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA (mq) | COEFF. CORRETTIVO | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) |
|--------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------|
| Superficie terreno | 187,00 | 0% | 187,00 |
| TOTALE | 187,00 | | 187,00 |

10. VALUTAZIONE

- CRITERI DI STIMA:**

Il criterio di misurazione della consistenza reale dei beni è quello di determinare la Superficie esterna lorda (SEL), così come indicato dal Codice delle Valutazioni immobiliari. La stima del bene immobile (terreno) tiene conto delle seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Per ricercare il più probabile valore di mercato la stima si basa sul procedimento di stima del "costo di costruzione" che consiste nel raffrontare i ricavi previsti dalla costruzione con i costi di costruzione e desumere, di conseguenza, il valore dell'area edificabile.

Nell'attribuire il valore unitario, ho tenuto conto della realtà tecnica-economica del bene, della mia conoscenza di mercato e delle informazioni assunte presso gli operatori economici della zona, il tutto riferito all'attualità.

La fonte di informazione più accreditata a cui si è fatto riferimento, per la valutazione dei ricavi, è l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate). I valori di mercato dei fabbricati presi in considerazione per ottenere i potenziali ricavi sono stati adeguati in funzione di parametri correttivi che tengono conto delle condizioni d'uso del bene e dell'epoca di edificazione.

- FONTI DI INFORMAZIONE:**

Catasto fabbricati di Messina comune Santa domenica Vittoria, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santa domenica Vittoria, Agenzie immobiliari operanti in zona, acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita, studi notarili e standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'"O.M.I." Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

- VALORI RINTRACCIATI:**

Nel caso in esame in zona C2: Zona Espansione suburbana (residenziale di villeggiatura, alberghi, ristoranti, ritrovi, negozi, servizi di uso collettivo, campeggi, villaggi turistici), del piano regolatore genera vigente, è consentita un'altezza massima dei fabbricati pari a 8,00 metri, n.2 elevazioni fuori terra e un insediamento di cubatura max: 0,25 mc/mq. Pertanto si potrà edificare su una cubatura pari a mq 187 x 0,25 = **mc. 46,75** divisibili in

max. n. 2 elevazioni fuori terra, ne consegue, assumendo un'altezza di interpiano pari a 2,95 mt. Ne consegue che possono essere edificati **15,84 mq.** (mc.46,75/h.2,95).

Il lotto di terreno è inserito in un contesto urbanizzato con presenza di dislivelli che comportano idonei accorgimenti per la stabilità delle opere strutturali relative alla nuova edificazione; necessiteranno, molto probabilmente, fondazioni indirette su palificazione e opere di sostegno per la stabilità del pendio a monte.

Il lotto di terreno non gode dell'accesso carrabile.

La corretta valutazione economica del lotto di terreno tiene in debita considerazione le suddette precisazioni.

Per calcolare i ricavi si fa riferimento ai Valori unitari per abitazioni civili fra i valori € 400,00 e € 590,00 €/mq, fonte (O.M.I." Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

Si ritiene congruo adottare, il valore massimo pari a €/mq 590,00.

Valore unitario adottato: €/mq 590,00.

Superficie commerciale da costruire: 15,84 mq.

Valore costruzione: € 590,00/mq x 15,84 mq = **€ 9.345,60**

Considerando che l'attuale costo di costruzione di un fabbricato residenziale-commerciale senza caratteristiche di pregio, con gli accorgimenti di stabilità prima descritti e considerati anche gli utili di impresa, si aggira intorno a € 200,00/mc, ne discende che il **costo di costruzione** dell'intero edificio è pari a circa € /mc.180,00 x 46,75mc. = **€ 8.415,00.**

- **CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEL TERRENO:**

Valore = Valore della costruzione - il costo di costruzione = **€ 9.345,60 - € 8.415,00 = 930,60 €**

LOTTO 2.d

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Terreno agricolo ubicato nel Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) via Salvatore Quasimodo n° 5, sviluppa una superficie complessiva di circa mq **132,00 mq**.

Confina: a Nord con terreno altra ditta (part.279), a Est con terreno altra ditta (part.511), a Ovest con edificio stessa ditta (part.386), a Sud con terreno stessa ditta (part.385).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE TERRENI N.C.E.U.:

Foglio: **20** di Santa Domenica Vittoria (ME)
Particella: **388**
Subalterno: **/**
Zona censuaria: **/**
Qualità: **Seminativo arborato**
Classe: **3**
Are: **1**
Reddito dominicale: **0,58 €**
Reddito agrario: **0,20 €**
Indirizzo catastale: **vico Salvatore Quasimodo 5**
Dati di superficie: circa **132,00** mq

Intestazione: _____, Proprieta' ½;
_____, Proprieta' ½.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi **sufficienti**.
Servizi della zona: spazi verdi (**sufficiente**), verde attrezzato (**sufficiente**).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: misto Residenziale/Agricolo
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada (37), ferrovia (40).

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori.

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 (Condominiali): Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Messina in data 23 febbraio 2012 ai n.ri 5028/389 per la somma complessiva di Euro 700.000, 00 (settecentomila e zero centesimi), di cui Euro 350-000, 00 (trecentocinquantamila e zero centesimi) in linea capitale, contro i predetti signori _____, quali

terzi datori di ipoteca, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Regalbuto (EN), Codice Fiscale 00037750866, con domicilio ipotecario eletto in Regalbuto (EN), via Dante n.135, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 21 febbraio 2012 n.33.706/14.771 di repertorio Notaio Antonella Giambò di Barcellona Pozzo di Gotto (MB), concesso alla società " _____", con sede in Santa Domenica Vittoria (MB), Codice Fiscale _____;

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento trascritto a Messina in data 12 giugno 2023 ai n.ri 15893/12658 contro i predetti signori _____, a favore della "BUONCONSIGLIO 3 S.R.L." con sede in Milano, Codice Fiscale 11386170960, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.2.5. Convenzioni matrimoniali: **Il regime patrimoniale legale è la comunione dei beni**

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

6.1 Attuali proprietari: (VISURA STORICA E ATTO DI PROPRIETA')

- _____, Proprieta' ½;

- _____, Proprieta' ½.

- Da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Santa Domenica Vittoria ed allora censito al **Foglio 20, Particella 317*** in Catasto Terreni è di titolarità dei coniugi signori _____, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 28 febbraio 1986 n.52.586/8.422 di repertorio Notaio Filippo Patti di Randazzo (CT), trascritto a Messina il 13 marzo 1986 ai n.ri 6551/5402; (Venditori Sig. Paratore Antonino e Rinaldi Grazia).

- Da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Santa Domenica Vittoria ed allora censito al **Foglio 20, Particella 4*** in Catasto Terreni è di titolarità dei coniugi signori _____, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di atto di donazione in data 13 ottobre 1999 n.4.159 di repertorio Notaio Paolo Saporita di Randazzo (CT), trascritto a Messina l'8 novembre 1999 ai n.ri 28918/23825.; (Donazione dal Sig. _____).

*Si precisa che gli immobili siti nel Comune di Santa Domenica Vittoria, allora censiti al **Foglio 20_Part.317 e Part. 4** in Catasto Terreni risultano interessati dalla Concessione Edilizia n.6 in data 21/04/1986 rilasciata dal Comune di Santa Domenica Vittoria (ME); ad oggi derivati e censiti al **Foglio 20, Part. 386** catasto fabbricati (abitazione principale) e in catasto terreni al **Foglio 20, Part. 385-387-388** (terreni adiacenti).

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Il terreno nel Comune di Santa Domenica Vittoria allora censito al **Foglio 20, Particella 317**, pervenne ai Sig.ri Paratore Antonino in regime di comunione legale di beni, con atto del 16 febbraio 1976 a rogito

notaio Leonardo Barbagallo da Riposto, registrato a Giarre al n.615 in data 1 Marzo 1976, e successivo atto di divisione a rogito stesso notaio del 2 Maggio 1977 registrato a Giarre il 13 Maggio 1977 al n.1414.

- Il terreno nel Comune di Santa Domenica Vittoria allora censito al **Foglio 20, Particella 4**, pervenne al Sig. _____ in forza della successione legittima al fratello _____, deceduto in Santa Domenica Vittoria il 28 maggio 1987 (denuncia di successione n. 9, volume n.159 e successive integrative n.268, volume 162 e n. 155, volume 169, Ufficio Registro di Taormina) ed in forza dell'atto di divisione e vendita ricevuto da Notaio Paolo Saporita di Randazzo (CT), il 6 ottobre 1999, repertorio 4104 e progressivo n. 1393.

7. PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Santa Domenica Vittoria (ME) hanno consentito di visionare il progetto originario con il quale è derivato tale terreno.

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n.6 in data 21/04/1986 rilasciata dal Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) dal quale è derivata tale particella (terreno agricolo);

DESTINAZIONE URBANISTICA:

La particella del terreno Agricolo ricade in **zona E2**: Zona agricola - Silvicola, del piano regolatore genera vigente.

Nelle zone E2 tutte le attività previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

- *Strumento di Attuazione: Concessione Edilizia.*
- *Densità Edilizia fondiaria max: 0,03 mc/mq per la sola residenza.*
- *N. max di Piani f.t.= 2 per la sola residenza.*
- *Altezza massima= m. 8,00 per la sola residenza.*
- *Si dovranno mantenere le distanze tra fabbricati: non inferiore a 20 m.)*
- *Si dovranno mantenere le distanze dai confini: non inferiore a 10 m.*
- *Rapporto di copertura: non inferiore ad 1/3 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento.*

- Si allega il Certificato di destinazione Urbanistica della particella 388 foglio 20.
- Non si rilevano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.L.gs n° 42/2004

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ URBANISTICO E CATASTALI

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a prendere visione dei provvedimenti edilizi rilasciati presso gli archivi del comune di Santa Domenica Vittoria, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale deposita al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:

Terreno con destinazione urbanistica **Agricolo**;

Non sono state riscontrate difformità rispetto alla Concessione Edilizia n.6 in data 21/04/1986 rilasciata dal Comune di Santa Domenica Vittoria, il terreno risulta libero ed i confini sono conformi.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Il terreno risulta **CONFORME**.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna**, l'estratto di mappa agli atti catastali risulta conforme allo stato di fatto rilevato.

9. CONSISTENZA

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA (mq) | COEFF. CORRETTIVO | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) |
|--------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------|
| Superficie terreno | 132,00 | 0% | 132,00 |
| TOTALE | 132,00 | | 132,00 |

10. VALUTAZIONE

- **CRITERI DI STIMA:**

Per ricercare il più probabile valore di mercato si è considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare la banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate con i valori agricoli medi fissati dalla Commissione Provinciale per la provincia di Messina per l'anno 2007 (suppl. straord. N°786 del 13/12/2007 al B.U.R. Sicilia n°43 del 19/09/2008, mediando infine i due valori.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

- **FONTE DI INFORMAZIONE:**

Catasto fabbricati di Messina comune Santa domenica Vittoria, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santa domenica Vittoria, Agenzie immobiliari operanti in zona, acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita, studi notarili e standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'"O.M.I." Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

- **VALORI RINTRACCIATI:**

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori ove ricade il terreno oggetto di stima ed in riferimento al tipo di coltura "Seminativo arborato", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) €/Ettaro(Ha)= 5900,00€ » 1Ha=10.000mq » **€/mq = 0,59 €**

Il sottoscritto, però, ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per seguenti motivi:

- il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett. d) del D.P.R. n°327/2001;
- le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Per quanto attiene al motivo **a)**, il sottoscritto ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.

In definitiva considerando si ottiene un valore a mq pari a:

$$\text{€/mq} = 0,59 \text{ €} \times 3 = \text{€ } 1,77 \text{ /mq}$$

Tale valore, per le motivazioni di cui ai precedenti punti b) si arrotonda a € **2,00/mq**.

- **CALCOLO DEL VALORE VENALE DI MERCATO:**

$$\text{Valore} = \text{Superficie terreno} \times 2,00 \text{ €} = \text{mq } 132,00 \times 2,00 \text{ €} = \text{€ } \underline{\underline{264,00}}$$

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 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.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO

| DESCRIZIONE | CONSISTENZA COMMERCIALE mq | VALORE COMMERCIALE |
|--|----------------------------|---------------------|
| UNITÀ RESIDENZIALE fogl. 20, part. 386 | 436,90 | € 218.450,00 |
| TERRENO foglio 20, part. 385 | 338,00 | € 676,00 |
| TERRENO foglio 20, part. 387 | 187,00 | € 930,60 |
| TERRENO foglio 20, part. 388 | 132,00 | € 264,00 |
| | | € 220.320,60 |

VALORE VENALE DI MERCATO DEL TOTALE LOTTO 2:

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 220.320,60**

COSTI PER CONDONO/SANATORIA (di cui al Punto 8 del LOTTO 2.a):

Costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, forfettariamente quantificate per la totalità degli abusi in circa **€ 15.000,00**.

COSTI OPERE DI RISTRUTTURAZIONE PER MESSA IN SICUREZZA (di cui al Punto 9 del LOTTO 2.a):

Costo di ristrutturazione forfettariamente quantificato per la totalità degli interventi necessari in circa **€ 17.000,00**.

Il valore di mercato complessivo può considerarsi come segue:

€ 220.320,60 - € 17.000,00 - € 15.000,00 = **188.320,60 €**

VALORE DI RIDUZIONE:

Riduzione del valore finale in misura forfetaria del **10%** per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **€ 18.832,06**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO 2:

Vendita soggetta ad imposta di registro.

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

Valore di Mercato - Valore di riduzione = € 188.320,60 - € 18.832,06= **€ 169.488,54**

Relazione LOTTO 2 | 16.04.2024

il Tecnico incaricato
Arch. Francesco Guglielmo

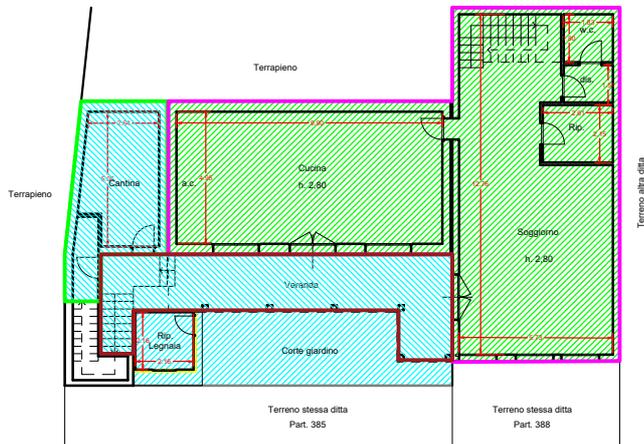
ARCHITETTO FRANCESCO GUGLIELMO



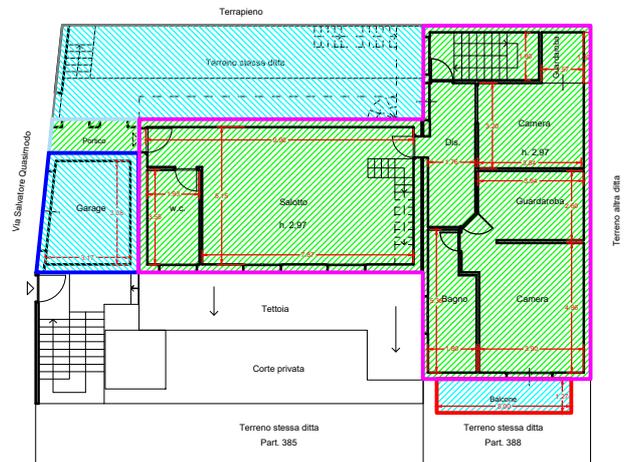
MISURAZIONI

Unità immobiliare residenziale, ubicata nel Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) via Salvatore Quasimodo n° 5, piano S1-T-1°-2°, identificata in catasto fabbricati al foglio 20, part. 386

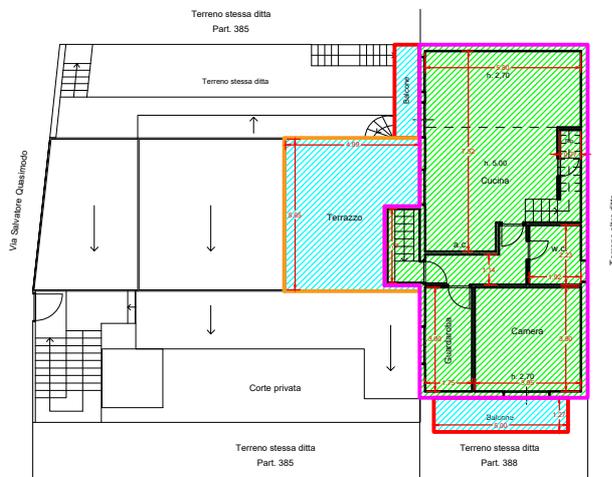
PIANO TERRA



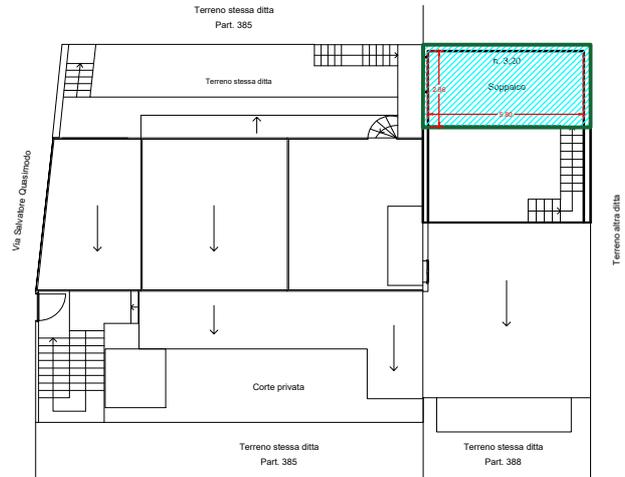
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

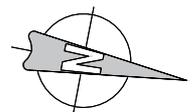


PIANO TERZO

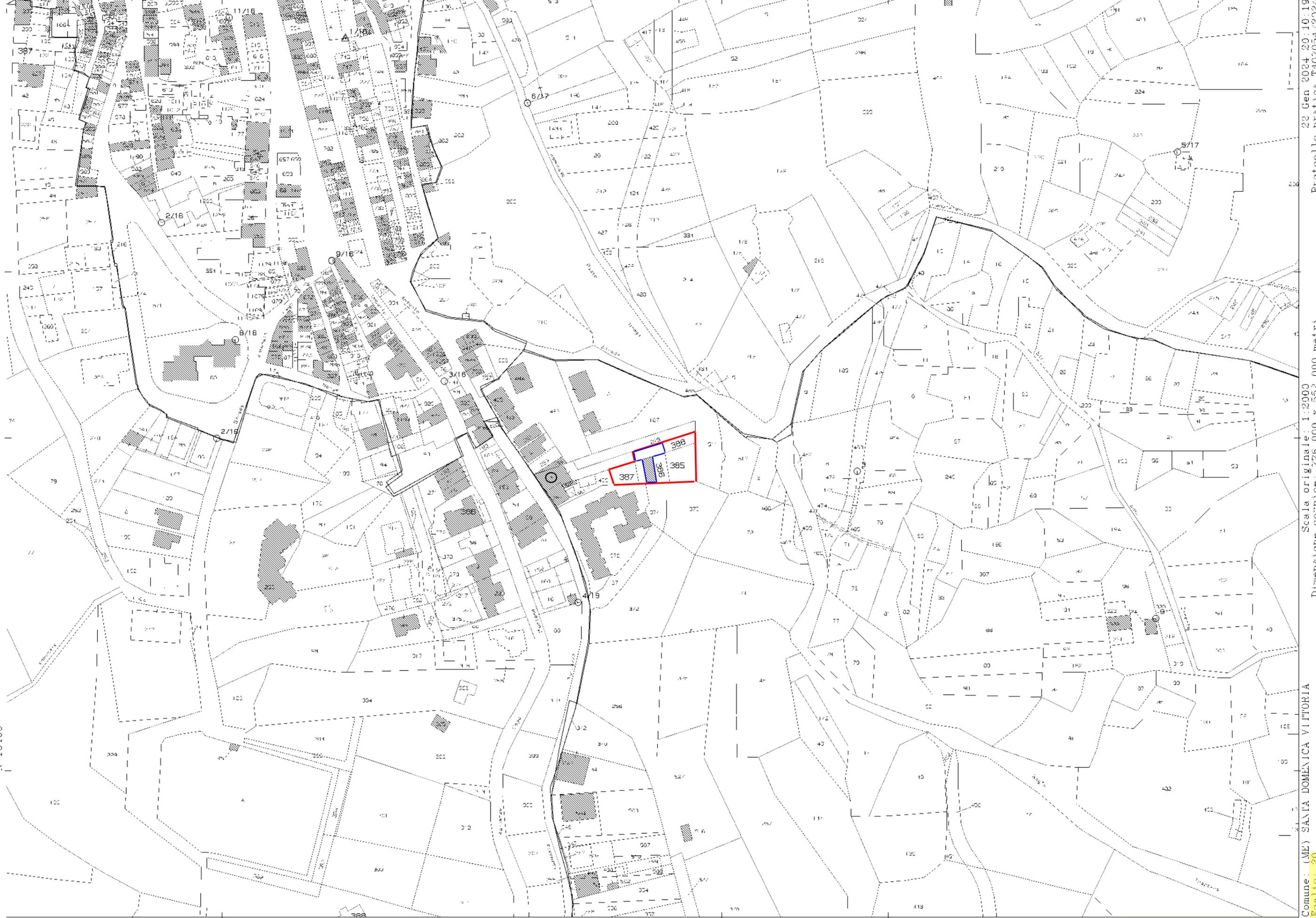


- | | |
|--|---|
|  Area coperta calpestabile= mq. 373,40 |  LEGNAIA tot. mq. 5,11 |
|  BALCONI tot. mq. 15,93 |  TERRAZZA tot. mq. 25,00 |
|  PORTICO tot. mq. 4,13 |  SOPPALCO tot. mq. 19,36 |
|  GARAGE tot. mq. 15,98 |  VERANDA tot. mq. 33,08 |
|  CANTINA tot. mq. 22,55 |  GIARDINO tot. mq. 72,68 |

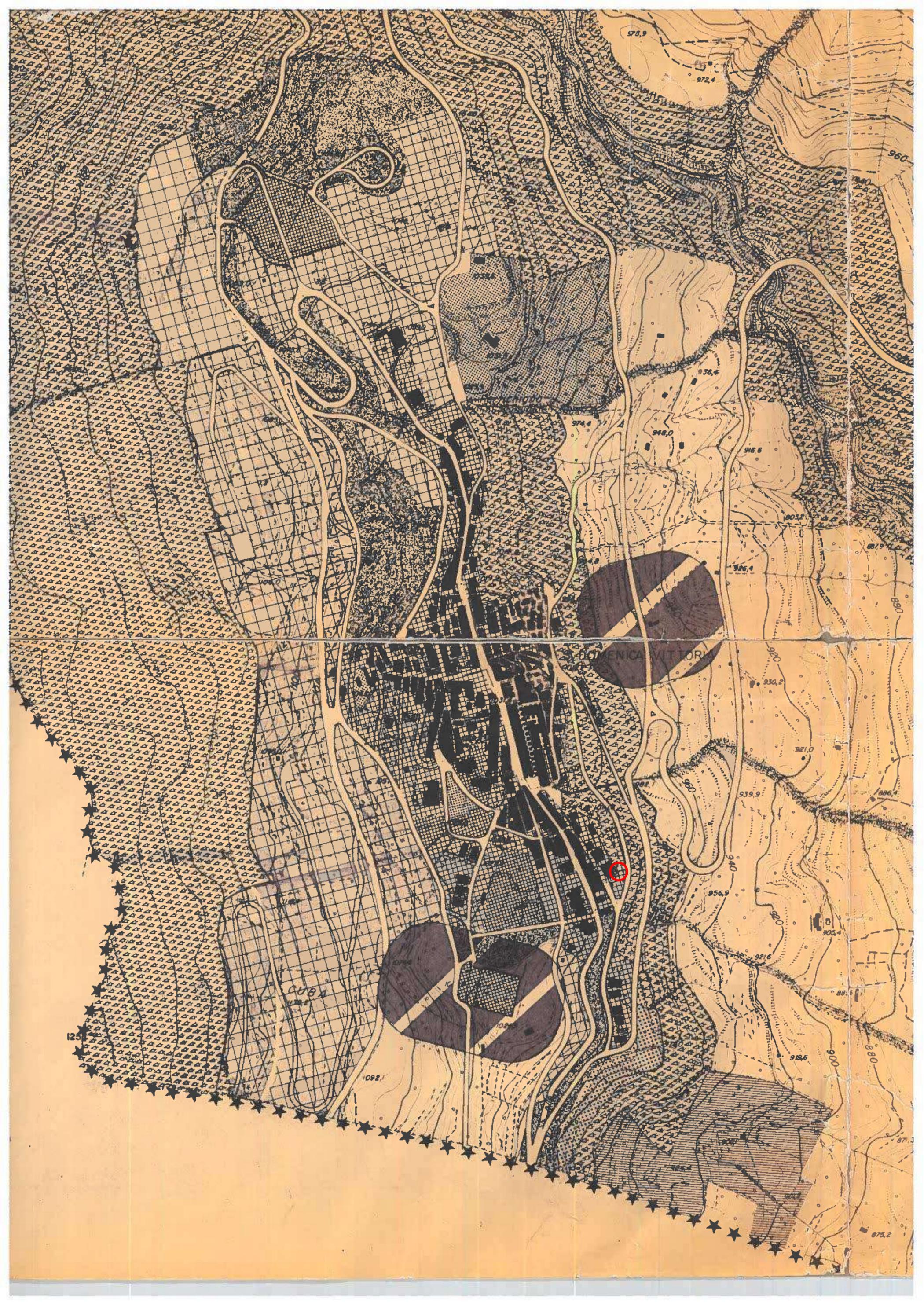
TOTALE S.L. mq. 587,87



Scala 1:200



N 15:100





COMUNE DI SANTA DOMENICA VITTORIA

Città Metropolitana di MESSINA

Piazza Aldo Moro, n.29 – Santa Domenica Vittoria

Mall: info@comunesdv.it

Pec: comunesantadomenicavittoria@pec.it

Cap.98030

Tel.095/925385 –

fax 095/925386

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la domanda presentata al prot. n. 731 del 12/02/2024 dall'Arch. Francesco Guglielmo, nato a Messina il 23/05/1989, ed ivi residente in Via Dogali 10, nominato CTU dal Dott. Giudice Paolo Petrolo del Tribunale di Messina, diretta ad ottenere il rilascio di certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art.30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, relativamente alle aree ubicate in Santa Domenica Vittoria, (ME) identificate catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda e delle risultanze degli atti in possesso dell'ufficio:

CERTIFICA

che i sotto elencati terreni distinti in catasto terreni del Comune di S. Domenica Vittoria ricadono, ai sensi del Piano Regolatore Generale scaduto nelle seguenti zone urbanistiche:

| | |
|-----------|--|
| Foglio 20 | Particella: 385 Per circa mq. 338,00 terreno ricadente in zona "E2" |
| | Particella: 386 Per circa mq. 200,00 terreno ricadente in zona "E2" e circa mq. 97,00 di fabbricato. |
| | Particella: 387 mq. 187,00 circa ricadente in zona "C2" |
| | Particella: 388 Per circa mq. 132,00 ricadente in zona "E2" e mq. 121,00 circa fabbricato |

| | |
|-----------|---|
| Foglio 16 | Particella: 8 per circa mq. 2291,00 terreno ricadente in zona "C2" e mq. 750,00 circa fabbricato. |
|-----------|---|

Le prescrizioni per le su dette Zone sono le seguenti

ZONA "E2"

TIPOLOGIA URBANISTICA: Zona agricola - Silvicola.

ATTIVITA' EDILIZIA CONSENTITA: Tutte le attività previste dal R.E.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Concessione edilizia.

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MAX: 0,03 mc/mq. per la sola residenza.

NUMERO MASSIMO PIANI F.T.: 2 per la sola residenza.

ALTEZZA MAX ASSOLUTA: m. 8,00 per la sola residenza.

DISTANZA TRA FABBRICATI: Non inferiore a m. 20,00.

DISTANZA DAI CONFINI: Non inferiore a m. 10,00.

RAPPORTO DI COPERTURA: Non inferiore ad 1/3 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento.

ZONA „C2“

TIPOLOGIA URBANISTICA: Espansione suburbana (residenze di villeggiatura, alberghi, ristoranti, ritrovi, negozi, servizi di uso collettivo, campeggi, villaggi turistici ecc...)

ATTIVITA' EDILIZIA CONSENTITA: Tutte le attività previste dal R.E.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Piano particolareggiato o Piano di Lottizzazione, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE MAX: 0,25 mc/mq.

NUMERO MAX PIANI F.T.: 2

ALTEZZA MAX ASSOLUTA: m. 8,00

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge.

Dalla Residenza Municipale, 01/03/2024

Il Responsabile del procedimento
Geom. Giuseppe Lupica Capra



Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Tindaro Pino Scaffidi

Tindaro
Pino
Scaffidi
04.03.2024
10:38:42
GMT+00:00



LOTTO 3

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare residenziale, ubicata nel Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) via Libertà n° 330, piano terra, Composto da 6 vani più accessori (ingr. - corridoio, ripostiglio, 6 w.c.), sviluppa una superficie esterna lorda complessiva di circa mq **235,00 mq**.

Confina: a Sud con scala condominiale e androne Condominiale, con u.i. stessa ditta (sub. 30) e con parcheggio altra ditta (sub. 20), a Est con terreno di altra ditta, a Nord con terreno di altra ditta, a Ovest con u.i. altra ditta (sub. 3 e 25). L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,90.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

| | |
|-------------------------------|--|
| Foglio | 16 di Santa Domenica Vittoria (ME) |
| Particella | 8 |
| Sub. | 31 |
| Zona censuaria | / |
| Categoria | A/4 |
| Classe | 1 |
| Consistenza catastale | 10,5 vani |
| Dati di superficie catastale: | Totali= 235 mq. - (Totale escluse aree scoperte= 226 mq. |
| Rendita | 395,86 € |
| Indirizzo catastale | Via Libertà n. 330 |
| Piano | Terra |
| Intestazione | Quota di 1/1 (piena proprietà) |

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

| | |
|---------------------------------|--|
| Caratteristiche zona: | periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti . |
| Servizi della zona: | spazi verdi (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | Residenziale |
| Collegamenti pubblici (km): | autobus (0,5), autostrada (37), ferrovia (40). |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta locato ed adibito ad abitazione e B&B, con contratto di locazione stipulato in data 1/12/2022 fino al 30/11/2028; registrazione AdE del 14/03/2023 n° 215. Canone di affitto annuo pari a 1.000,00 €, da corrispondersi entro il 30 Novembre di ogni anno.

In base ai canoni di mercato delle zone adiacenti a detto immobile si rileva che il canone stabilito in contratto risulta inferiore e pertanto non congruo rispetto alla media dei canoni di mercato.

Si allega Contratto di Locazione.

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 (Condominiali): Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta a Messina in data 23 febbraio 2012 ai n.ri 5028/389 per la somma complessiva di Euro 700.000, 00 (settecentomila e zero centesimi), di cui Euro 350-000, 00 (trecentocinquantamila e zero centesimi) in linea capitale, contro i predetti signori

_____ quali terzi datori di ipoteca, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Regalbuto (EN), Codice Fiscale 00037750866, con domicilio ipotecario eletto in Regalbuto (EN), via Dante n.135, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 21 febbraio 2012 n.33.706/14.771 di repertorio Notaio Antonella Giambò di Barcellona Pozzo di Gotto (MB), concesso alla società " _____", con sede in Santa Domenica Vittoria (MB), Codice Fiscale _____;

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento trascritto a Messina in data 12 giugno 2023 ai n.ri 15893/12658 contro i predetti signori _____, a favore della "BUONCONSIGLIO 3 S.R.L." con sede in Milano, Codice Fiscale 11386170960, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2.5. *Convenzioni matrimoniali: Il regime patrimoniale legale è la comunione dei beni*

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

6.1 Attuali proprietari: (VISURA STORICA E ATTO DI PROPRIETA')

_____ e in regime di comunione legale dei beni con

_____, ad oggi in forza di Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/03/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MESSINA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 180 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 6914.1/2011 Reparto PI di MESSINA in atti dal 23/03/2011.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Pervenne da procedimento esecutivo n°495/96 R.G.E. promosso dalla Banca Commerciale Italiana S.p.A. e n° 208/98 R.G.E. promosso dalla Banca del Lavoro S.p.A. contro Costanzo Giovanni nato a Santa Domenica Vittoria il 07/07/1940 e Grillo Maria nata a Santa Domenica Vittoria il 05/06/1943 e Costanzo Amelia nata a Santa Domenica Vittoria il 11/12/1942 e Costanzo Clara Maria nata a Santa Domenica Vittoria il 12/03/1952 (debitori esecutati).

7. PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Santa Domenica Vittoria (ME) hanno consentito di visionare il progetto originario.

PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato a 3 elevazioni f.t., di cui fa parte l'unità immobiliare residenziale in questione, è stata legittimata con la Licenza Edilizia n. 61 del 22.12.1969 e succ. varianti n°19 del 03/06/1975 e n° 17 del 19/04/1977 rilasciata dal Sindaco del Comune Santa Domenica Vittoria. Successivamente il suddetto immobile è stato oggetto di divisione con il Permesso di Costruire n°1 del 28/03/2023 rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune Santa Domenica Vittoria.

INDAGINE URBANISTICA:

La particella del terreno ricade in **zona C2**: Zona Espansione suburbana (residenziale di villeggiatura, alberghi, ristoranti, ritrovi, negozi, servizi di uso collettivo, campeggi, villaggi turistici), del piano regolatore genera vigente.

Nelle zone C2 tutte le attività previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

- *Strumento di Attuazione: Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione a giudizio dell'amministrazione Comunale.*
- *Densità Edilizia territoriale max: 0,25 mc/mq.*
- *N. max di Piani f.t.= 2.*
- *Altezza massima= m. 8,00.*
- *Si dovranno mantenere le distanze tra fabbricati: DM 1444/68.*

- Non si rilevano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.L.gs n° 42/2004

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ URBANISTICO E CATASTALI

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a prendere visione dei provvedimenti edilizi rilasciati presso gli archivi del comune di Santa Domenica Vittoria, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA:

L'immobile risulta **NON CONFORME**.

Immobile a destinazione urbanistica **Residenziale**, appartamento in condominio composto da 14 unità;
Agibilità: **non riscontrata agli atti**;

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'appartamento risulta difforme per diversa distribuzione interna.

L'immobile può essere condonato ai sensi di legge art.40 L.47/85 e succ. mod ed int. entro 120 gg. dal trasferimento e ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, con spese per oblazioni, forfettariamente quantificate per la totalità degli abusi in circa € 2.000,00.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **NON CONFORME**.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'appartamento risulta difforme per diversa distribuzione interna.

Si sottolinea che il sottoscritto ha già predisposto e depositato idonea planimetria catastale aggiornata all'Agenzia del Territorio di competenza

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

| | |
|----------------------|--|
| Fondazioni: | tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.. |
| Strutture verticali: | materiale: c.a., condizioni: sufficienti . |
| Travi: | materiale: c.a., condizioni: sufficienti . |
| Solai: | tipologia: solaio in c.a./laterizio nervature parallele, condizioni: sufficienti . |
| Scale: | tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti . |
| Balconi: | materiale: c.a., condizioni: sufficienti . |

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

| | |
|---------------------------|--|
| Portone di ingresso: | tipologia: anta doppia battente, materiale: ferro e vetro, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti . |
| Infissi esterni: | tipologia: anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti . |
| Infissi interni: | tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti . |
| Pareti esterne: | materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti . |
| Pareti interne: | materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: : intonaco fino e pittura chiara, condizioni: sufficienti . |
| Soffitti interni: | materiale: intonaco fino, condizioni: sufficienti . |
| Pavim. Esterna (Balconi): | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti . |
| Pavim. Interna: | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti . |
| Rivestimento: | ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti . |
| Scale: | posizione: rampe a forbice, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti . |

IMPIANTI:

| | |
|-------------------|---|
| Antifurto: | Non presente |
| Citofonico: | tipologia: audio, conformità: rispettoso delle vigenti normative, condizioni: sufficiente . |
| Elettrico: | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: rispettoso delle vigenti normative, condizioni: sufficienti . |
| Idrico/Fognatura: | tipologia: sottotraccia, allacciato alle reti pubbliche comunali, condizioni: sufficienti . |
| Termico: | Presente |
| telefonico: | Non presente |
| altro: | / |

ALTRE INFORMAZIONI:

| | |
|---------------------------|--|
| Stato di conservazione: | sufficienti condizioni di manutenzione e uso |
| Caratteristiche di lusso: | l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969 |

CLASSE ENERGETICA: **F** - EPgl,nren 193,93 kWh/m² anno.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Esposizione: | sufficiente |
| Luminosità: | sufficiente |
| Panoramicità: | sufficiente |
| Impianti tecnici: | sufficiente |
| Stato di manutenzione generale: | discreto |
| Servizi: | nella media |

10. CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *O.M.I.*

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA (mq) | COEFF. CORRETTIVO | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------------------|
| Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri interni e esterni (piano terra) | 224,88 | 100% | 224,88 |
| Altra Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri interni e esterni (sottotetto non abitabile) | 0 | 0% | 0 |
| Corti esterne | 0 | 10% | 0 |
| Balconi | 42,00 | 30% | 12,60 |
| TOTALE | 266,88 | | 237,48 |

11. VALUTAZIONE

11.1. CRITERI DI STIMA:

Per ricercare il più probabile valore di mercato si è adottato il metodo comparativo parametrico dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili, tenendo anche conto della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, mediando infine i due valori.

La stima sintetica comparativa parametrica è stata effettuata mediante una ricerca di mercato approfondita al momento della stima, su valori parametrici al metro quadrato per unità immobiliari aventi caratteristiche simili.

Le opportune correzioni sono state poi effettuate in base ai requisiti propri del bene immobile circa le proprie caratteristiche intrinseche (forma, superficie, esposizione, altezza di piano, etc.) ed estrinseche (ubicazione, vicinanza al mare, ai centri commerciali, agli svincoli autostradali, ai centri attrezzati, ed a tutti quegli altri elementi che lo rendono appetibile sul mercato.

11.2. FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto fabbricati di Messina comune Sanata Domenica Vittoria (Me), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sanata Domenica Vittoria, Agenzie immobiliari operanti in zona, acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita, studi notarili e standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'”O.M.I.” Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

11.3. VALORI RINTRACCIATI:

1. Prima di procedere alla stima del valore dell'immobile si ritiene utile precisare che la ricerca di mercato eseguita ha permesso di accertare che in zona le valutazioni di beni simili riscontrate sono: per abitazioni di tipo economico (cat. A/4) fra i valori € 355,00 e € 520,00 €/mq, con stato conservativo Normale, fonte (O.M.I.” Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).
2. Stima sintetica comparativa parametrica, la ricerca di mercato eseguita su valori parametrici al metro quadrato per unità immobiliari aventi caratteristiche simili ha permesso di accertare che in zona la media delle valutazioni di beni simili riscontrate è di 530,00 €/mq.

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, si è ritenuto congruo assumere un valore medio pari a **€/mq 485,00**

11.4. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore commerciale = Sup. comm. x 485,00 € = 237,48 x 485,00 € = **115.177,80 €**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO

| DESCRIZIONE | CONSISTENZA COMMERCIALE mq | VALORE COMMERCIALE |
|--------------------|-------------------------------|--------------------|
| UNITÀ RESIDENZIALE | 237,48 | € 115.177,80 |
| | | € 115.177,80 |

VALORE DI MERCATO:

Dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 115.177,80.**

COSTI PER SANATORIA opere interne (di cui al Punto 8):

Oblazioni e pratica predisposta all'ufficio tecnico del Comune di Santa Domenica Vittoria, forfettariamente quantificate in circa **€ 2.000,00.**

COSTI OPERE DI RISTRUTTURAZIONE PER MESSA IN SICUREZZA (di cui al Punto 9 del LOTTO 2.a):

Costo di ristrutturazione forfettariamente quantificato per la totalità degli interventi necessari in circa **€ 15.000,00.**

IL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO PUÒ CONSIDERARSI COME SEGUE:

€ 115.177,80 – € 15.000,00 - € 2.000,00 = **98.177,80 €**

VALORE DI RIDUZIONE:

Riduzione del valore finale in misura forfetaria del **10%** per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **€ 9.817,78.**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO 3:

Vendita soggetta ad imposta di registro.

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

Valore di Mercato - Valore di riduzione = € 98.177,80 - € 9.817,78 = **€ 88.360,02**

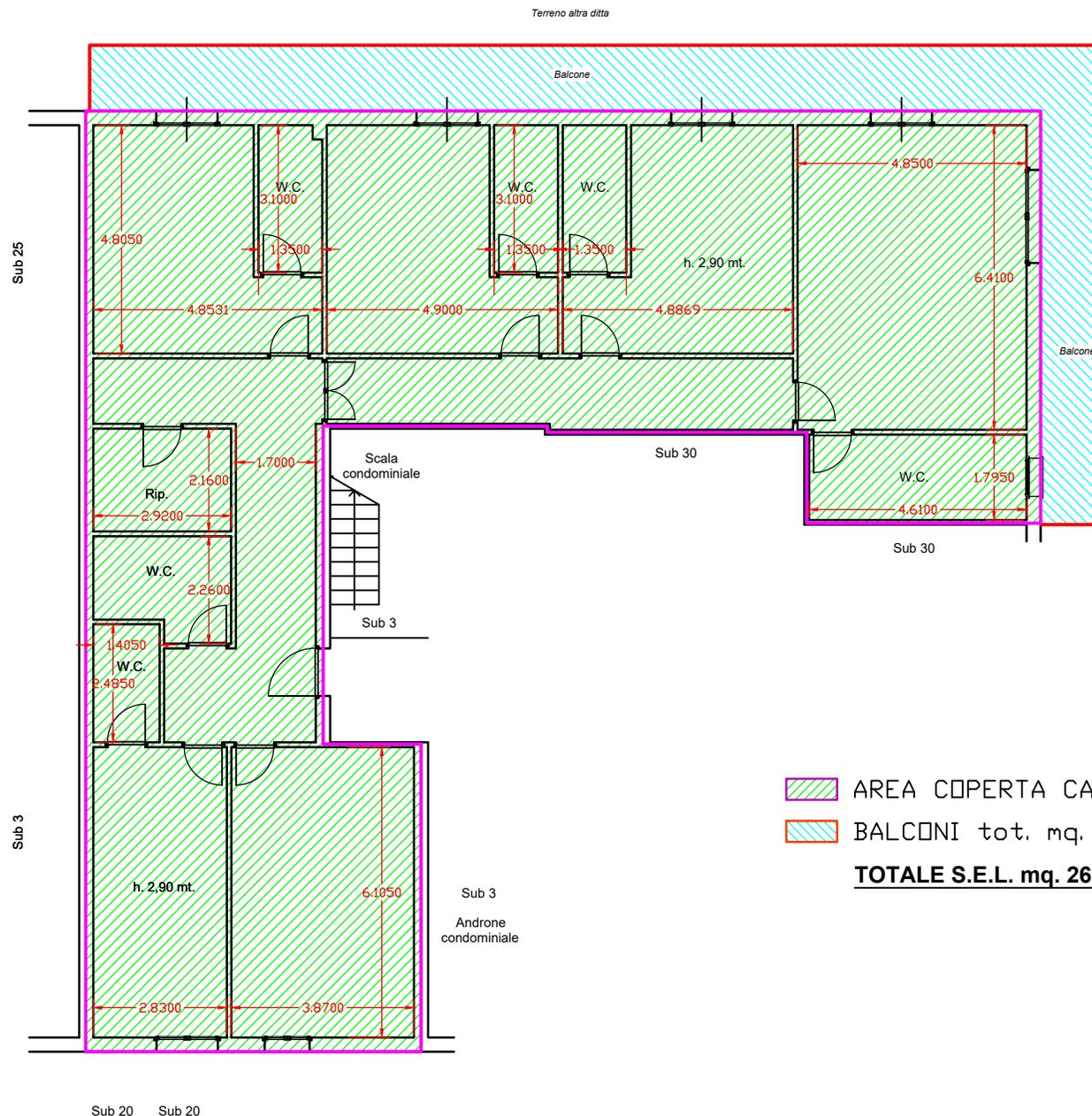
Relazione LOTTO 3 | 16.04.2024

il Tecnico incaricato
Arch. Francesco Guglielmo

MISURAZIONI

Unità immobiliare residenziale, ubicata nel Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) via Libertà n° 330,
piano T, identificata in catasto fabbricati al foglio 16, part. 8, sub. 31

Piano Terra



AREA COPERTA CALPESTABILE= mq. 224,88

BALCONI tot. mq. 42,00

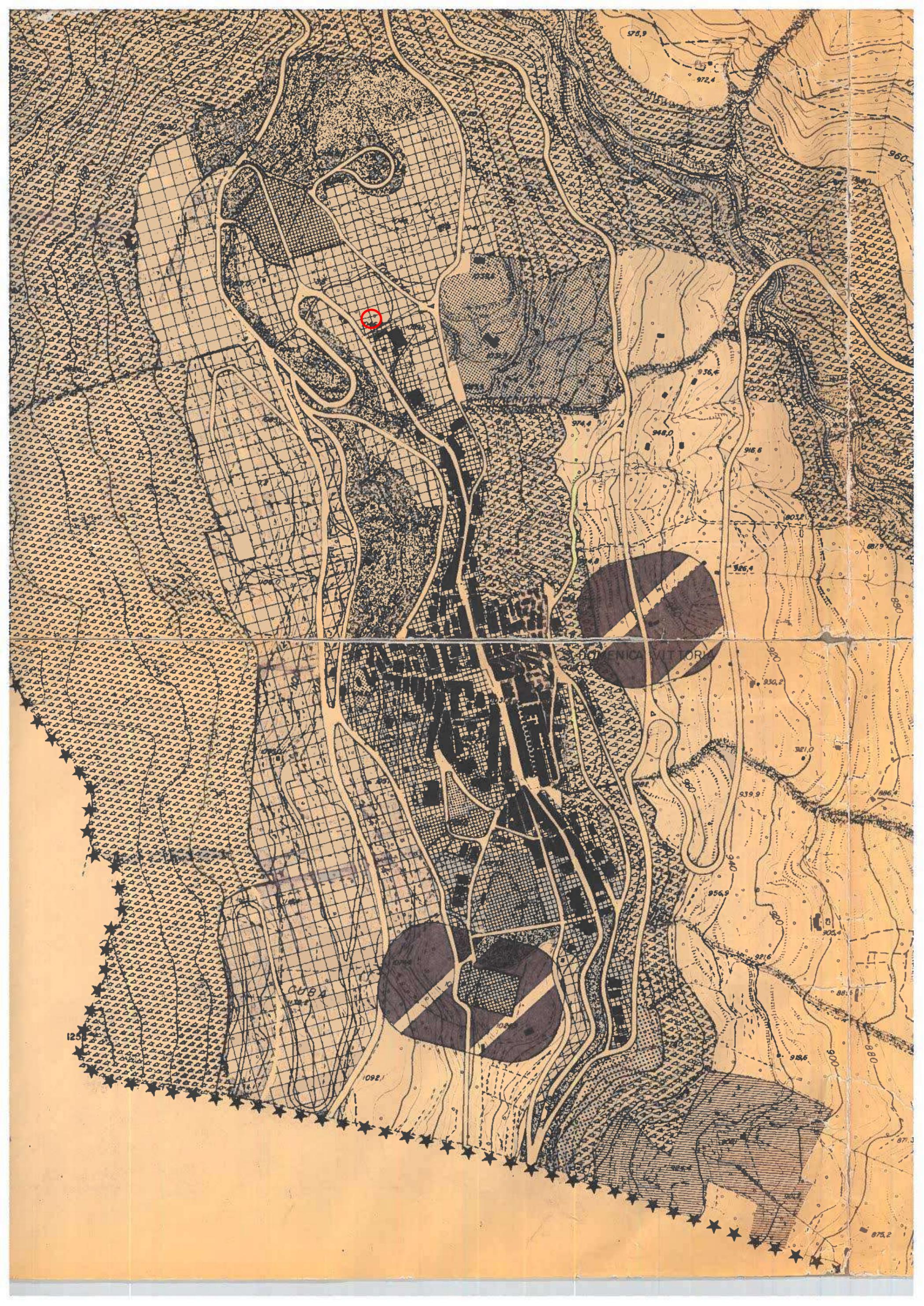
TOTALE S.E.L. mq. 266,88

AFG
Architettura & Ingegneria

Dott. Arch. Francesco Guglielmo
Via Dogali n°10, 98122, Messina
Tel. 090.9587386 / 331.5359203
@: arch.francesco.guglielmo@gmail.com
Pec: archfrancescoguglielmo@archworldpec.it



Scala 1:100



973.9

972.4

960

936.4

974.4

948.0

916.6

966.4

930.2

921.0

900

939.9

956.9

900

920

918.6

900

880

1092.1

875.2

125

CUBA

HAVANA



COMUNE DI SANTA DOMENICA VITTORIA

Città Metropolitana di MESSINA

Piazza Aldo Moro, n.29 – Santa Domenica Vittoria

Mall: info@comunesdv.it

Pec: comunesantadomenicavittoria@pec.it

Cap.98030

Tel.095/925385 –

fax 095/925386

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la domanda presentata al prot. n. 731 del 12/02/2024 dall'Arch. Francesco Guglielmo, nato a Messina il 23/05/1989, ed ivi residente in Via Dogali 10, nominato CTU dal Dott. Giudice Paolo Petrolo del Tribunale di Messina, diretta ad ottenere il rilascio di certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art.30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, relativamente alle aree ubicate in Santa Domenica Vittoria, (ME) identificate catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda e delle risultanze degli atti in possesso dell'ufficio:

CERTIFICA

che i sotto elencati terreni distinti in catasto terreni del Comune di S. Domenica Vittoria ricadono, ai sensi del Piano Regolatore Generale scaduto nelle seguenti zone urbanistiche:

| | |
|-----------|--|
| Foglio 20 | Particella: 385 Per circa mq. 338,00 terreno ricadente in zona "E2" |
| | Particella: 386 Per circa mq. 200,00 terreno ricadente in zona "E2" e circa mq. 97,00 di fabbricato. |
| | Particella: 387 mq. 187,00 circa ricadente in zona "C2" |
| | Particella: 388 Per circa mq. 132,00 ricadente in zona "E2" e mq. 121,00 circa fabbricato |

| | |
|-----------|---|
| Foglio 16 | Particella: 8 per circa mq. 2291,00 terreno ricadente in zona "C2" e mq. 750,00 circa fabbricato. |
|-----------|---|

Le prescrizioni per le su dette Zone sono le seguenti

ZONA "E2"

TIPOLOGIA URBANISTICA: Zona agricola - Silvicola.

ATTIVITA' EDILIZIA CONSENTITA: Tutte le attività previste dal R.E.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Concessione edilizia.

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MAX: 0,03 mc/mq. per la sola residenza.

NUMERO MASSIMO PIANI F.T.: 2 per la sola residenza.

ALTEZZA MAX ASSOLUTA: m. 8,00 per la sola residenza.

DISTANZA TRA FABBRICATI: Non inferiore a m. 20,00.

DISTANZA DAI CONFINI: Non inferiore a m. 10,00.

RAPPORTO DI COPERTURA: Non inferiore ad 1/3 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento.

ZONA „C2“

TIPOLOGIA URBANISTICA: Espansione suburbana (residenze di villeggiatura, alberghi, ristoranti, ritrovi, negozi, servizi di uso collettivo, campeggi, villaggi turistici ecc...)

ATTIVITA' EDILIZIA CONSENTITA: Tutte le attività previste dal R.E.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Piano particolareggiato o Piano di Lottizzazione, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE MAX: 0,25 mc/mq.

NUMERO MAX PIANI F.T.: 2

ALTEZZA MAX ASSOLUTA: m. 8,00

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge.

Dalla Residenza Municipale, 01/03/2024

Il Responsabile del procedimento
Geom. Giuseppe Lupica Capra



Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Tindaro Pino Scaffidi

Tindaro
Pino
Scaffidi
04.03.2024
10:38:42
GMT+00:00



LOTTO 4

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare commerciale, ubicata nel Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) via Libertà n° 330, piano terra, Composto da 1 vano Bar Ristorante, 1 vano Laboratorio più accessori (corridoio, ripostiglio, 2 w.c.), sviluppa una superficie esterna lorda complessiva di circa mq **138,00 mq.**

Confina: a Sud con area parcheggio altra ditta (sub. 20), a Est con terreno di altra ditta, a Nord con u.i. stessa ditta (sub. 31), a Ovest con scala condominiale e androne Condominiale (sub. 3).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,90.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

| | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Foglio | 16 di Santa Domenica Vittoria (ME) |
| Particella | 8 |
| Sub. | 30 |
| Zona censuaria | / |
| Categoria | C/1 |
| Classe | 1 |
| Consistenza catastale | 90 mq. |
| Dati di superficie catastale: | Totali= 138 mq. |
| Rendita | 1399,08 € |
| Indirizzo catastale | Via Libertà n. 330 |
| Piano | Terra |

Intestazione Quota di 1/1 (piena proprietà) _____

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi **sufficienti**.

Servizi della zona: spazi verdi (**sufficiente**), verde attrezzato (**sufficiente**).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada (37), ferrovia (40).

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta locato ed adibito ad abitazione e B&B, con contratto di locazione stipulato in data 1/12/2022 fino al 30/11/2028; registrazione AdE del 14/03/2023 n° 215. Canone di affitto annuo pari a 1.000,00 €, da corrisondersi entro il 30 Novembre di ogni anno.

In base ai canoni di mercato delle zone adiacenti a detto immobile si rileva che il canone stabilito in contratto risulta inferiore e pertanto non congruo rispetto alla media dei canoni di mercato.

Si allega Contratto di Locazione.

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 (Condominiali): Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta a Messina in data 23 febbraio 2012 ai n.ri 5028/389 per la somma complessiva di Euro 700.000, 00 (settecentomila e zero centesimi), di cui Euro 350-000, 00 (trecentocinquantamila e zero centesimi) in linea capitale, contro i predetti signori _____, quali terzi datori di ipoteca, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Regalbuto (EN), Codice Fiscale 00037750866, con domicilio ipotecario eletto in Regalbuto (EN), via Dante n.135, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 21 febbraio 2012 n.33.706/14.771 di repertorio Notaio Antonella Giambò di Barcellona Pozzo di Gotto (MB), concesso alla società " _____", con sede in Santa Domenica Vittoria

(MB), Codice Fiscale _____;

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento trascritto a Messina in data 12 giugno 2023 ai n.ri 15893/12658 contro i predetti signori M _____, a favore della "BUONCONSIGLIO 3 S.R.L." con sede in Milano, Codice Fiscale _____, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2.5. *Convenzioni matrimoniali: Il regime patrimoniale legale è la comunione dei beni*

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

6.1 Attuali proprietari: (VISURA STORICA E ATTO DI PROPRIETA')

_____ e in regime di comunione legale dei beni con _____, ad oggi in forza di Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/03/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MESSINA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 180 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 6914.1/2011 Reparto PI di MESSINA in atti dal 23/03/2011.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Pervenne da procedimento esecutivo n°495/96 R.G.E. promosso dalla Banca Commerciale Italiana S.p.A. e n° 208/98 R.G.E. promosso dalla Banca del Lavoro S.p.A. contro Costanzo Giovanni nato a Santa Domenica Vittoria il 07/07/1940 e Grillo Maria nata a Santa Domenica Vittoria il 05/06/1943 e Costanzo Amelia nata a Santa Domenica Vittoria il 11/12/1942 e Costanzo Clara Maria nata a Santa Domenica Vittoria il 12/03/1952 (debitori esecutati).

7. PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Santa Domenica Vittoria (ME) hanno consentito di visionare il progetto originario.

PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato a 3 elevazioni f.t., di cui fa parte l'unità immobiliare residenziale in questione, è stata legittimata con la Licenza Edilizia n. 61 del 22.12.1969 e succ. varianti n°19 del 03/06/1975 e n° 17 del 19/04/1977 rilasciata dal Sindaco del Comune Santa Domenica Vittoria. Successivamente il suddetto immobile è stato oggetto di divisione con il Permesso di Costruire n°1 del 28/03/2023 rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune Santa Domenica Vittoria.

INDAGINE URBANISTICA:

La particella del terreno ricade in **zona C2**: Zona Espansione suburbana (residenziale di villeggiatura, alberghi, ristoranti, ritrovi, negozi, servizi di uso collettivo, campeggi, villaggi turistici), del piano regolatore genera vigente.

Nelle zone C2 tutte le attività previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

- *Strumento di Attuazione: Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione a giudizio dell'amministrazione Comunale.*
- *Densità Edilizia territoriale max: 0,25 mc/mq.*
- *N. max di Piani f.t.= 2.*
- *Altezza massima= m. 8,00.*
- *Si dovranno mantenere le distanze tra fabbricati: DM 1444/68.*

- Non si rilevano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.L.gs n° 42/2004

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ URBANISTICO E CATASTALI

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a prendere visione dei provvedimenti edilizi rilasciati presso gli archivi del comune di Santa Domenica Vittoria, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale deposita al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA:

L'immobile risulta **NON CONFORME**.

Immobile a destinazione urbanistica **Residenziale**, negozio/bottega in condominio composto da 14 unità ;

Agibilità: **non riscontrata agli atti**;

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'appartamento risulta difforme per diversa distribuzione interna.

L'immobile può essere condonato ai sensi di legge art.40 L.47/85 e succ. mod ed int. entro 120 gg. dal trasferimento e ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, con spese per oblazioni, forfettariamente quantificate per la totalità degli abusi in circa € 2.000,00.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **NON CONFORME**.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'appartamento risulta difforme per diversa distribuzione interna.

Si sottolinea che il sottoscritto ha già predisposto e depositato idonea planimetria catastale aggiornata all'Agenzia del Territorio di competenza

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

| | |
|----------------------|--|
| Fondazioni: | tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.. |
| Strutture verticali: | materiale: c.a., condizioni: sufficienti . |
| Travi: | materiale: c.a., condizioni: sufficienti . |
| Solai: | tipologia: solaio in c.a./laterizio nervature parallele, condizioni: sufficienti . |
| Scale: | tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti . |
| Balconi: | materiale: c.a., condizioni: sufficienti . |

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

| | |
|---------------------------|--|
| Portone di ingresso: | tipologia: anta doppia battente, materiale: ferro e vetro, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti . |
| Infissi esterni: | tipologia: anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti . |
| Infissi interni: | tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti . |
| Pareti esterne: | materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti . |
| Pareti interne: | materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: : intonaco fino e pittura chiara, condizioni: sufficienti . |
| Soffitti interni: | materiale: intonaco fino, condizioni: sufficienti . |
| Pavim. Esterna (Balconi): | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti . |
| Pavim. Interna: | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti . |
| Rivestimento: | ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti . |
| Scale: | posizione: rampe a forbice, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti . |

IMPIANTI:

| | |
|-------------------|---|
| Antifurto: | Non presente |
| Citofonico: | tipologia: audio, conformità: rispettoso delle vigenti normative, condizioni: sufficiente . |
| Elettrico: | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: rispettoso delle vigenti normative, condizioni: sufficienti . |
| Idrico/Fognatura: | tipologia: sottotraccia, allacciato alle reti pubbliche comunali, condizioni: sufficienti . |
| Termico: | Presente |
| telefonico: | Non presente |
| altro: | / |

ALTRE INFORMAZIONI:

| | |
|---------------------------|--|
| Stato di conservazione: | sufficienti condizioni di manutenzione e uso |
| Caratteristiche di lusso: | l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969 |

CLASSE ENERGETICA: **F** - EPgl,nren 165,88 kWh/m² anno.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Esposizione: | sufficiente |
| Luminosità: | sufficiente |
| Panoramicità: | sufficiente |
| Impianti tecnici: | sufficiente |
| Stato di manutenzione generale: | discreto |
| Servizi: | nella media |

10. CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *O.M.I.*

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA (mq) | COEFF. CORRETTIVO | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------------------|
| Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri interni e esterni (piano terra) | 138,00 | 100% | 138,00 |
| Altra Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri interni e esterni (sottotetto non abitabile) | 0 | 0% | 0 |
| Corti esterne | 0 | 10% | 0 |
| Balconi | 15,59 | 30% | 4,68 |
| TOTALE | 153,59 | | 142,68 |

11. VALUTAZIONE

11.1. CRITERI DI STIMA:

Per ricercare il più probabile valore di mercato si è adottato il metodo comparativo parametrico dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili, tenendo anche conto della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, mediando infine i due valori.

La stima sintetica comparativa parametrica è stata effettuata mediante una ricerca di mercato approfondita al momento della stima, su valori parametrici al metro quadrato per unità immobiliari aventi caratteristiche simili.

Le opportune correzioni sono state poi effettuate in base ai requisiti propri del bene immobile circa le proprie caratteristiche intrinseche (forma, superficie, esposizione, altezza di piano, etc.) ed estrinseche (ubicazione, vicinanza al mare, ai centri commerciali, agli svincoli autostradali, ai centri attrezzati, ed a tutti quegli altri elementi che lo rendono appetibile sul mercato.

11.2. FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto fabbricati di Messina comune Sanata Domenica Vittoria (Me), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sanata Domenica Vittoria, Agenzie immobiliari operanti in zona, acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita, studi notarili e standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'"O.M.I." Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

11.3. VALORI RINTRACCIATI:

1. Prima di procedere alla stima del valore dell'immobile si ritiene utile precisare che la ricerca di mercato eseguita ha permesso di accertare che in zona le valutazioni di beni simili riscontrate sono: per locale commerciale fra i valori € 300,00 e € 500,00 €/mq, con stato conservativo Normale, fonte (O.M.I." Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).
2. Stima sintetica comparativa parametrica, la ricerca di mercato eseguita su valori parametrici al metro quadrato per unità immobiliari aventi caratteristiche simili ha permesso di accertare che in zona la media delle valutazioni di beni simili riscontrate è di 530,00 €/mq.

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, si è ritenuto congruo assumere un valore pari a **€/mq 450,00**

11.4. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore commerciale = Sup. comm. x 450,00 € = 142,68 x 450,00 € = **64.206,00 €**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**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.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO

| DESCRIZIONE | CONSISTENZA COMMERCIALE mq | VALORE COMMERCIALE |
|--------------------|-------------------------------|--------------------|
| UNITÀ RESIDENZIALE | 142,68 | € 64.206,00 |
| | | € 64.206,00 |

VALORE DI MERCATO:

Dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.206,00.**

VALORE DI MERCATO + COEFFICIENTE DI MERITO:

si tratta di percentuali da aggiungere o togliere al valore dell'immobile a seconda della presenza o assenza di determinate caratteristiche; considerato la posizione favorevole al commercio si applica un coefficiente di **+20%** = € 64.206,00 + 20% = **77.047,20 €**

COSTI PER SANATORIA (di cui al Punto 8):

Oblazioni e pratica predisposta all'ufficio tecnico del Comune di Santa Domenica Vittoria, forfettariamente quantificate in circa **€ 2.000,00.**

IL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO PUÒ CONSIDERARSI COME SEGUE:

€ 77.047,20 - € 2.000,00 = **75.047,20 €**

VALORE DI RIDUZIONE:

Riduzione del valore finale in misura forfetaria del **10%** per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **€ 7.504,72.**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO 4:

Vendita soggetta ad imposta di registro.

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

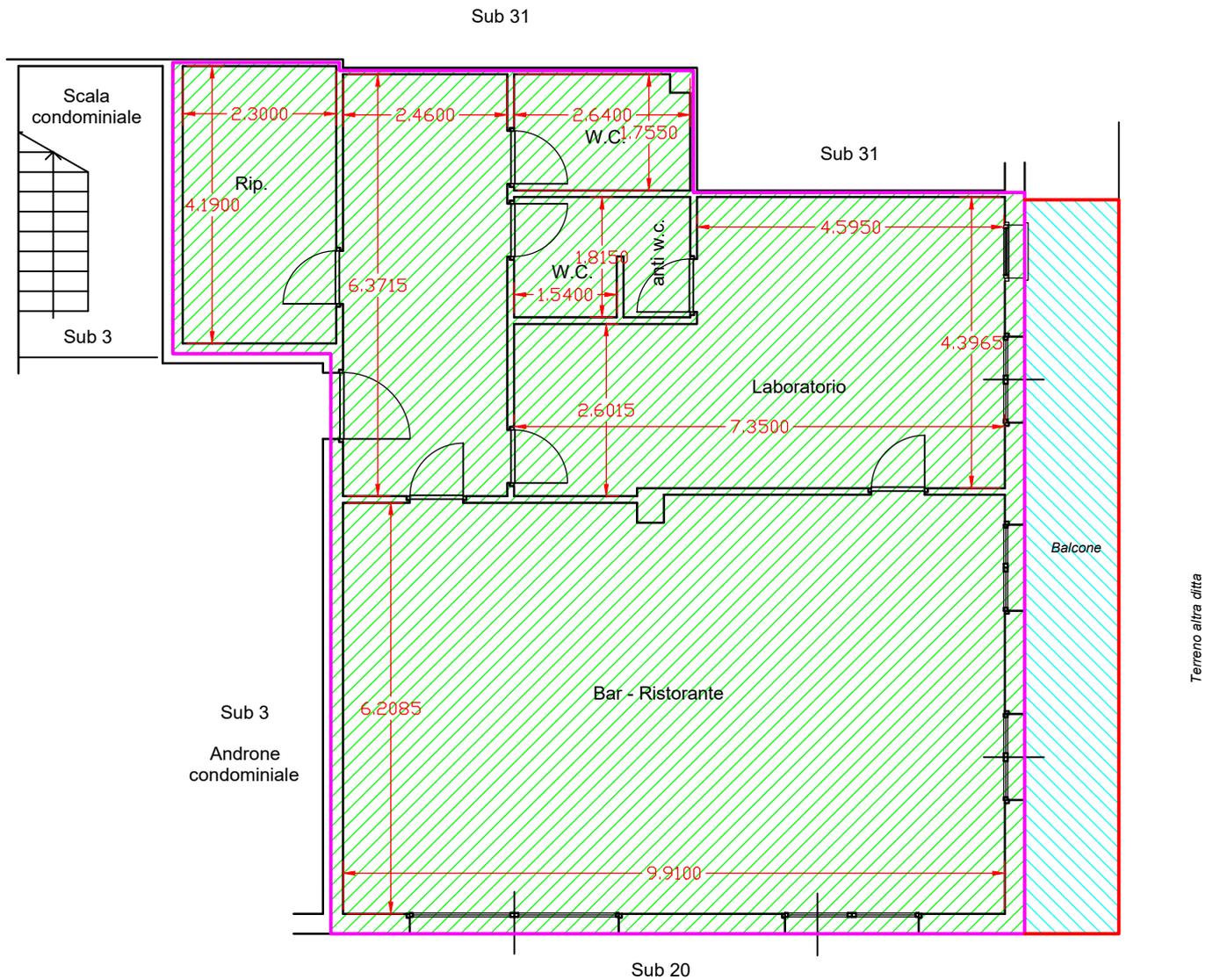
Valore di Mercato - Valore di riduzione = € 75.047,20 - € 7.504,72 = **€ 67.542,48**

Relazione LOTTO 4 | 16.04.2024

MISURAZIONI

Unità immobiliare residenziale, ubicata nel Comune di Santa Domenica Vittoria (ME) via Libertà n° 330, piano T, identificata in catasto fabbricati al foglio 16, part. 8, sub. 30

Piano Terra



 AREA COPERTA CALPESTABILE = mq. 138,00

 BALCONI tot. mq. 15,59

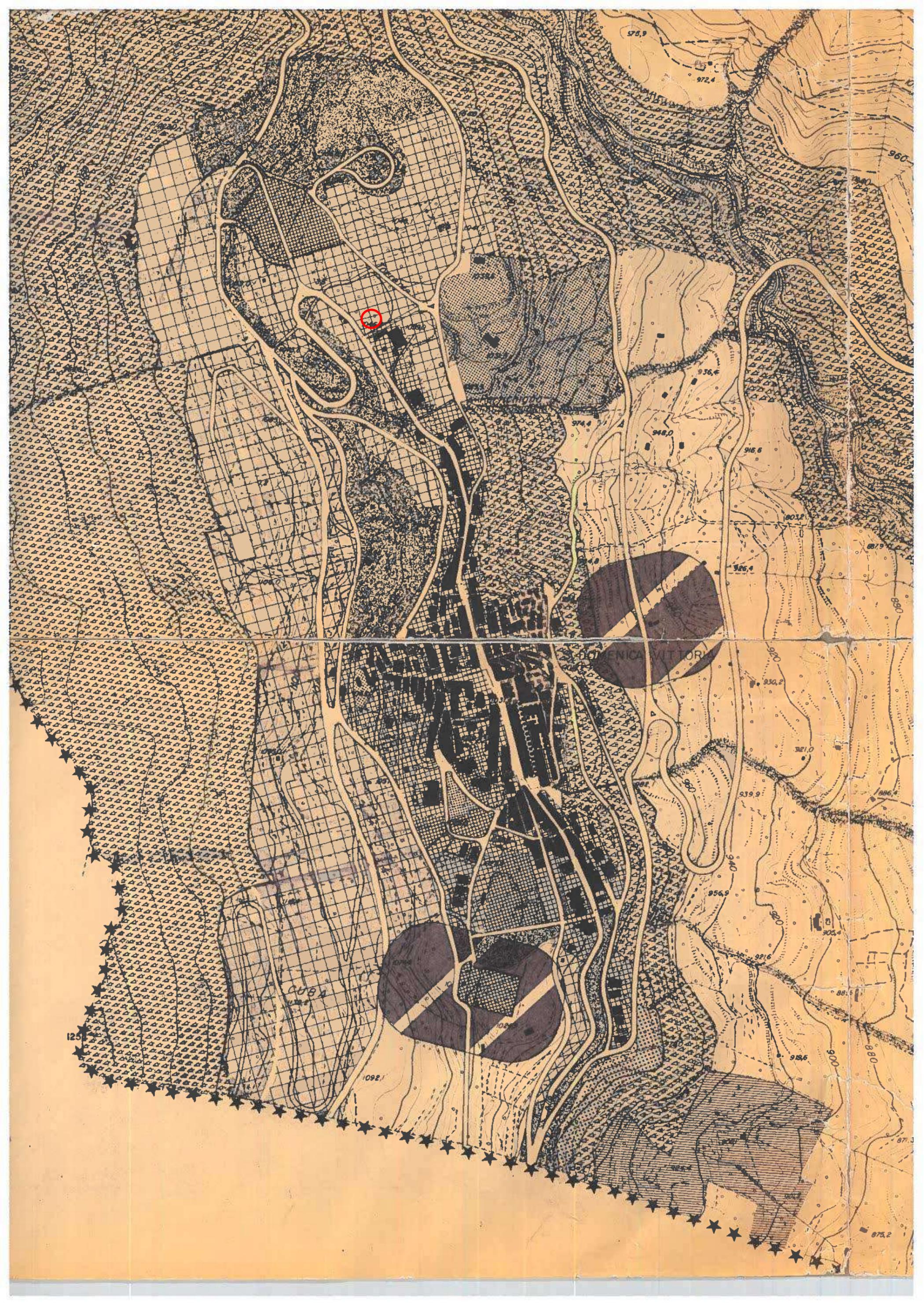
TOTALE S.E.L. mq. 153,59

AFG
Architettura & Ingegneria

Dott. Arch. Francesco Guglielmo
Via Dogali n°10, 98122, Messina
Tel. 090.9587386 / 331.5359203
@: arch.francesco.guglielmo@gmail.com
Pec: archfrancescoguglielmo@archiworldpec.it



Scala 1:100



HAVANA

CUBA

125

1092.1

875.2



COMUNE DI SANTA DOMENICA VITTORIA

Città Metropolitana di MESSINA

Piazza Aldo Moro, n.29 – Santa Domenica Vittoria

Mall: info@comunesdv.it

Pec: comunesantadomenicavittoria@pec.it

Cap.98030

Tel.095/925385 –

fax 095/925386

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la domanda presentata al prot. n. 731 del 12/02/2024 dall'Arch. Francesco Guglielmo, nato a Messina il 23/05/1989, ed ivi residente in Via Dogali 10, nominato CTU dal Dott. Giudice Paolo Petrolo del Tribunale di Messina, diretta ad ottenere il rilascio di certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art.30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, relativamente alle aree ubicate in Santa Domenica Vittoria, (ME) identificate catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda e delle risultanze degli atti in possesso dell'ufficio:

CERTIFICA

che i sotto elencati terreni distinti in catasto terreni del Comune di S. Domenica Vittoria ricadono, ai sensi del Piano Regolatore Generale scaduto nelle seguenti zone urbanistiche:

| | |
|-----------|--|
| Foglio 20 | Particella: 385 Per circa mq. 338,00 terreno ricadente in zona "E2" |
| | Particella: 386 Per circa mq. 200,00 terreno ricadente in zona "E2" e circa mq. 97,00 di fabbricato. |
| | Particella: 387 mq. 187,00 circa ricadente in zona "C2" |
| | Particella: 388 Per circa mq. 132,00 ricadente in zona "E2" e mq. 121,00 circa fabbricato |

| | |
|-----------|---|
| Foglio 16 | Particella: 8 per circa mq. 2291,00 terreno ricadente in zona "C2" e mq. 750,00 circa fabbricato. |
|-----------|---|

Le prescrizioni per le su dette Zone sono le seguenti

ZONA "E2"

TIPOLOGIA URBANISTICA: Zona agricola - Silvicola.

ATTIVITA' EDILIZIA CONSENTITA: Tutte le attività previste dal R.E.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Concessione edilizia.

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MAX: 0,03 mc/mq. per la sola residenza.

NUMERO MASSIMO PIANI F.T.: 2 per la sola residenza.

ALTEZZA MAX ASSOLUTA: m. 8,00 per la sola residenza.

DISTANZA TRA FABBRICATI: Non inferiore a m. 20,00.

DISTANZA DAI CONFINI: Non inferiore a m. 10,00.

RAPPORTO DI COPERTURA: Non inferiore ad 1/3 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento.

ZONA „C2“

TIPOLOGIA URBANISTICA: Espansione suburbana (residenze di villeggiatura, alberghi, ristoranti, ritrovi, negozi, servizi di uso collettivo, campeggi, villaggi turistici ecc...)

ATTIVITA' EDILIZIA CONSENTITA: Tutte le attività previste dal R.E.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Piano particolareggiato o Piano di Lottizzazione, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE MAX: 0,25 mc/mq.

NUMERO MAX PIANI F.T.: 2

ALTEZZA MAX ASSOLUTA: m. 8,00

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge.

Dalla Residenza Municipale, 01/03/2024

Il Responsabile del procedimento
Geom. Giuseppe Lupica Capra



Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Tindaro Pino Scaffidi

Tindaro
Pino
Scaffidi
04.03.2024
10:38:42
GMT+00:00



VALORE TOTALE DI STIMA

**Lotto 1 + Lotto 2 + Lotto 3 + Lotto 4= € 101.843,33 + € 169.488,54 + € 88.360,02 + € 67.542,48=
= 427.234,37 €**

Relazione di stima | 16.04.2024

il Tecnico incaricato
Arch. Francesco Guglielmo



ARCHITETTO FRANCESCO GUGLIELMO
