



# TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 338/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNICREDIT SPA OGGI PRISMA SPV SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ALESSIA PORCELLO**

CF:PRCLSS80E43F158E  
con studio in MESSINA (ME) V.LE PRINCIPE UMBERTO, 119 B  
telefono: 09047459  
email: alessia.arch@hotmail.it  
PEC: alessiaporcello@pec.it



TRIBUNALE DI MESSINA EX SD TAORMINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
338/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MESSINA VIA COMUNALE - contrada PISCIOOTTO 69, frazione VILLAGGIO SAN MICHELE, della superficie commerciale di **56,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile destinato a civile abitazione; un appartamento composto da due piani, collegati da una scala interna, ubicato nel Comune di Messina, via Comunale, contrada Pisciotto, del Villaggio di San Michele.

Tale immobile è posto al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, realizzato in data antecedente al 1 Settembre 1967 ed è ubicato in un contesto perlopiù residenziale, all'interno di una zona semicentrale del tessuto urbano di Messina caratterizzata da edilizia disomogenea.

L'immobile è esposto prevalentemente a Nord e ad Ovest; allo stesso si accede dalla via Comunale tramite un cancello carrabile che immette in un'area aperta (corte) all'interno della quale è ubicata una scala in muratura che conduce sia al ballatoio di accesso all'appartamento in oggetto che alla scala metallica che porta invece al piano secondo del fabbricato dove è situata la terrazza, anch'essa di proprietà del debitore e acquistata unitamente all'appartamento sottostante (pignorato). Nell'anno 2010, il debitore esegue dei lavori di ampliamento dell'appartamento in oggetto, realizzando due vani sulla suddetta terrazza (pranzo/cucina, w.c.) e collegandoli al piano sottostante tramite la messa in opera di una scala interna, in legno. **Tali lavori sono stati eseguiti in assenza di rilascio di titolo abilitativo e autorizzazione sismica.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 353 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 8, consistenza 4 vani, rendita 72,30 Euro, piano: CONTRADA PISCIOOTTO Piano 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Allegato 2 - Visure e Planimetria catastale fg.94 part.lla 353 sub 11

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2010.

**A.1** cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 353 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 71,06 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PISCIOOTTO Piano 2, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO PRATICA N. ME0419974 DEL 7/12/2010

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**56,42 m<sup>2</sup>**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,93 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 46.081,49</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 41.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/05/2023</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/04/2009 a firma di NOTAIO FABIO TIERNO ai nn. 2840/1668 di repertorio, registrata il 30/04/2009 a MILAZZO ai nn. 1.108 SERIE T, iscritta il 04/05/2009 ai nn. 3158/15672, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 82.500,00 €

Importo capitale: 55.000,00 €

Durata ipoteca: 30 ANNI.

L'iscrizione della suddetta Ipoteca è riferita all'immobile acquistato dal venditore con atto del 28/04/2009 Rep. NN. 2839/1667 all'epoca identificato catastalmente al foglio 94 part.IIIa 353 sub 5 . (Allegato 7 - Visure Ipotecarie)

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

pignoramento, stipulata il 06/12/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO ai nn. REP.4533 di repertorio, trascritta il 04/01/2019 a MESSINA ai nn. 118/137, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mancato pagamento rate mutuo.

Il pignoramento è riferito agli immobili individuati catastalmente al foglio 94 part.IIIa 353 sub 11 e sub 12. (Allegato 7 - Visure Ipotecarie)

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**



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

**Si fa presente che l'immobile pignorato fa parte di un fabbricato non costituito in condominio.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/04/2009), con atto stipulato il 28/04/2009 a firma di NOTAIO FABIO TIERNI ai nn. 2839/1667 di repertorio, registrato il 30/04/2009 a MILAZZO ai nn. 1107, trascritto il 30/04/2009 a MESSINA ai nn. 15611/10498

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 10/03/1980 fino al 28/04/2009), con atto stipulato il 10/03/1980 a firma di NOTAIO PAOLO CALAPAJ, trascritto il 09/04/1980 a MESSINA ai nn. 7530/6671

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si fa presente che a seguito dalle ricerche condotte dalla scrivente in data 09/01/2023 presso gli archivi del Dipartimento Servizi Territoriali e Urbanistici del Comune di Messina non è stato possibile reperire alcuna documentazione che attesti la conformità urbanistica dell'immobile pignorato. Allo stato attuale esiste solamente il progetto relativo alla realizzazione del piano terra del fabbricato, la cui approvazione risale all'anno 1957 a nome della Ditta Finocchio Giuseppe fu Antonio (**Allegato 6** - Documentazione); mentre non esiste alcuna pratica urbanistica presentata a nome della stessa ditta relativa invece al piano primo del medesimo fabbricato dove trovasi ubicato il bene pignorato.

Si precisa che nell'Atto di compravendita **REP. n: 2839/1667 del 28/04/2009** a firma del Notaio Fabio Tierno (**Allegato 3** - Atto di compravendita), reperito dalla scrivente, la ditta venditrice (Finocchio Antonio) dichiarava che l'immobile in oggetto, identificato catastalmente al **foglio 94 part.lla 353 sub 5** cat. A/4, e la terrazza soprastante (venduta unitamente allo stesso) **sono stati realizzati in data antecedente al primo Settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere edilizie che avrebbero richiesto il rilascio di provvedimenti autorizzativi e/o concessori**. L'immobile, ubicato al piano primo (seconda elevazione f.t.) del suddetto fabbricato, era composto da due vani, una cucina ed un w.c. (**Allegato 2** - Visura storica immobile foglio 94 part.lla 353 sub 11, **Allegato 3** - Atto di compravendita, pag.3 e **Allegato 6** - Documentazione, planimetria catastale immobile foglio 94 part.lla 353 sub 5)

Successivamente, nell'anno **2010**, il debitore, nella qualità di proprietario, eseguiva dei lavori di ampliamento e diversa distribuzione nell'immobile acquistato; realizzava dunque sulla terrazza soprastante (di proprietà) un volume edilizio composto da due vani di cui uno adibito a cucina l'altro a w.c., collegandoli poi al piano sottostante, tramite la messa in opera di una scala in legno, prefabbricata.

Tali opere, così come dichiarato dal debitore stesso, venivano eseguite in assenza di titolo abilitativo (diffonità urbanistico-edilizia) e senza autorizzazione sismica (abuso strutturale), nonostante ciò venivano **accatastate in data 05/08/2010 con la conseguente soppressione del sub 5 e la costituzione del sub 10 che identificava una nuova unità immobiliare destinata ad abitazione (cat.**



A/4) caratterizzata da due livelli (piano primo e piano secondo) collegati da una scala interna. (Allegato 2 - visura storica fg. 94 part.lla 353 sub 11 e Allegato 6 - Documentazione - planimetria catastale fg. 94 part.lla 353 sub 10)

Successivamente, in data **07/12/2010** l'immobile subisce un'altra variazione catastale derivante da un frazionamento ed un cambio di destinazione d'uso catastale (verosimilmente senza l'esecuzione di opere edili); che ha generato la soppressione della **particella sub 10** ed ha costituito i due nuovi subalterni: il **sub 11** e il **sub 12**, i quali sono oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare. L'unità immobiliare individuata catastalmente al **fg. 94 part.lla 353 sub 11**, ubicata al piano primo, risulta avere destinazione d'uso catastale **A/4 (abitazione di tipo popolare)**; quella individuata catastalmente al **fg. 94 part.lla 353 sub 12**, ubicata al piano secondo, ha destinazione d'uso catastale **C/2 (cantina/deposito)**. (Allegato 2 - Visure e planimetrie catastali fg.94 part.lla 353 sub 11 sub 12)

A seguito del sopralluogo eseguito dalla scrivente in data **06/12/2022**, (Allegato 1 - Verbale di sopralluogo) si è potuto accertare che la pianta dello stato di fatto dei suddetti immobili pignorati, (**fg. 94 part.lla 353 sub 11 e sub 12**), non è conforme né alla planimetria catastale attuale, né a quella risalente al 1980 (fg.94 part.lla 353 sub 5) la cui distribuzione rispecchia verosimilmente il nucleo originario realizzato in data antecedente al primo Settembre 1967 (stando a quanto dichiarato dal venditore nell'atto di compravendita). (Allegato 2 - visure e planimetrie catastali fg.94 part.lla 353 sub 11 e sub 12, Allegato 3 - Atto di compravendita e Allegato 5 - Elaborato grafico, scala 1:100)

Attualmente si rileva un'unica unità immobiliare disposta su due livelli (piano primo e piano secondo) collegati da una scala interna e destinata ad appartamento, la cui distribuzione planimetrica corrisponde alla planimetria catastale dell'immobile identificato al fg. 94 part.lla 353 sub 10, categoria A/4, risalente al 05/08/2010. (Allegato 5 - Elaborato grafico, scala 1:100 e Allegato 6 - Documentazione - planimetria catastale fg. 94 part.lla 353 sub 10)

Ciò è quanto emerge dalla ricostruzione della documentazione presente agli atti e reperita dalla scrivente.

Pertanto ai fini dei giudizi di conformità, di seguito riportati, possono considerarsi conformi solamente il piano primo dell'immobile pignorato ed il terrazzo soprastante, secondo però la configurazione originaria, risalente in data anteriore al 1 Settembre 1967, così come acquistati (unitamente) dal debitore in data 28/04/2009 con Atto N. 2869/1667, vale a dire: "...appartamento per abitazione composto da due vani, cucina e w.c., posto al piano primo (seconda elevazione fuori terra).", "...E' compresa nella vendita la terrazza soprastante l'appartamento venduto". (Allegato 3 - Atto di compravendita) e riportato nella planimetria catastale del 1980 al foglio 94 part.lla 353 sub 5. (Allegato 6 - Documentazione - Planimetria catastale foglio 94 part.lla 353 sub 5)

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n.686/2002, l'immobile ricade in zona "B4" Di Completamento. Sottozona "B4d": sono localizzate prevalentemente in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi sono caratterizzate da edilizia disomogenea.. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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 mediante intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione). Indice Fabbriabilità fondiaria: If= mc/mq 3,00 Altezza massima e numero massimo di piani fuori terra compreso eventuale porticato: B4d= m 11,00 con 3 piani fuori terra.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione volume edilizio sulla terrazza di proprietà (normativa di riferimento: Art. 36 D.P.R. n.380/2001- Testo Unico dell'Edilizia)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: demolizione e ripristino dello stato dei luoghi autorizzati (terrazza)

Questa situazione è riferita solamente a immobile identificato al fg.94 part.IIa 353 sub 12 (ex terrazza)

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa destinazione d'uso di alcuni vani e fusione di unità immobiliari tramite opere edili (normativa di riferimento: art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10 )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione Docfa relativamente all'unità immobiliare individuata al fg.94 part.IIa 353 sub 12

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione DOCFA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: demolizione e ripristino dello stato dei luoghi a quelli autorizzati (terrazza)

Questa situazione è riferita solamente a foglio 94 part.IIa 353 sub 12 .

L'immobile individuato al foglio 94 part.IIa 353 sub 12 è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo (abusivo) e catastalmente risulta essere un deposito/cantina. Dal sopralluogo eseguito risulta invece essere adibito a cucina ed è collegato tramite una scala interna all'unità immobiliare sottostante. Pertanto ai fini della regolarizzazione dovranno essere prima eseguiti i lavori di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi a quelli autorizzati (terrazza) e successivamente si potrà procedere con la variazione catastale.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso uso dei vani preesistenti, fusione delle due unità immobiliari tramite opere interne. (normativa di riferimento: Art.36 D.P.R. n.380/2001 T.U.E.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: lavori di manutenzione straordinaria

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

Costi di regolarizzazione:

- lavori di : ripristino uso vano (cucina), smontaggio scala prefabbricata, chiusura buco vano scala: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: ripristino uso del vano cucina, smontaggio scala prefabbricata e chiusura buco scala.

Questa situazione è riferita solamente a immobile foglio 94 part.IIa 353 sub 11.

Si fa presente che i lavori sopraelencati si reputano necessari per ripristinare il nucleo originario realizzato in data antecedente al 1967 e quindi conforme a quanto dichiarato nell'atto di compravendita n. REP.2839/1667 del 28/04/2009. (Allegato 3 - Atto di compravendita)

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di volumetria (normativa di riferimento: art. 31 D.P.R. 380/2001- T.U.E.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione volume e ripristino parapetto : €3.500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: demolizione e ripristino dello stato dei luoghi autorizzati (terrazza)

Questa situazione è riferita solamente a immobile foglio 94 part.IIa 353 sub 12

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

BENI IN MESSINA VIA COMUNALE - CONTRADA PISCIOTTO 69, FRAZIONE  
VILLAGGIO SAN MICHELE

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA VIA COMUNALE - contrada PISCIOTTO 69, frazione VILLAGGIO SAN MICHELE, della superficie commerciale di **56,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile destinato a civile abitazione; un appartamento composto da due piani, collegati da una scala interna, ubicato nel Comune di Messina, via Comunale, contrada Pisciotto, del Villaggio di San Michele.

Tale immobile è posto al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, realizzato in data antecedente al 1 Settembre 1967 ed è ubicato in un contesto perlopiù residenziale, all'interno di una zona semicentrale del tessuto urbano di Messina caratterizzata da edilizia disomogenea.

L'immobile è esposto prevalentemente a Nord e ad Ovest; allo stesso si accede dalla via Comunale tramite un cancello carrabile che immette in un'area aperta (corte) all'interno della quale è ubicata una scala in muratura che conduce sia al ballatoio di accesso all'appartamento in oggetto che alla scala metallica che porta invece al piano secondo del fabbricato dove è situata la terrazza, anch'essa di proprietà del debitore e acquistata unitamente all'appartamento sottostante (pignorato). Nell'anno 2010, il debitore esegue dei lavori di ampliamento dell'appartamento in oggetto, realizzando due vani sulla suddetta terrazza (pranzo/cucina, w.c.) e collegandoli al piano sottostante tramite la messa in opera di una scala interna, in legno. **Tali lavori sono stati eseguiti in assenza di rilascio di titolo abilitativo e autorizzazione sismica.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 353 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 8, consistenza 4 vani, rendita 72,30 Euro, piano: CONTRADA PISCIOTTO Piano 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Allegato 2 - Visure e Planimetria catastale fg.94 part.IIa 353 sub 11

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro di Messina a 6,10 Km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Ecologico San Jachiddu, Forte San Jachiddu.





#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 Km

nella media

autobus distante 200 nm

mediocre

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

al di sotto della media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile destinato a civile abitazione; trattasi di un appartamento su due livelli, ubicato al piano primo e secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in contrada Pisciotto, del Villaggio San Michele, frazione collinare del Comune di Messina. (**Allegato 4** - Documentazione fotografica pag. 1 e **Allegato 5** - Elaborato grafico, scala 1:100)

L'accesso avviene dalla via Comunale tramite un cancello carrabile che immette all'interno di un'area scoperta (corte) sul quale è ubicata una scala in muratura che consente l'accesso al piano primo del fabbricato.

Il suddetto piano primo è costituito da due unità immobiliari, una delle quali di proprietà del debitore; a queste si accede tramite un ballatoio esterno, comune, sul quale prospetta una porta che conduce ad un piccolo corridoio, anch'esso comune, dove ci sono i portoncini che danno l'accesso alle due unità immobiliari. (**Allegato 4** - Documentazione fotografica pag.2 e **Allegato 5** - Elaborato grafico, scala 1:100)

A seguito del sopralluogo effettuato in data **06/12/2022** (**Allegato 1** - Verbale di sopralluogo) si è potuto rilevare che l'appartamento in oggetto si sviluppa su due livelli: il piano primo (seconda elevazione f.t.), individuato catastalmente al **foglio 94 part.lla 353 sub 11, cat. A/4**, ed il piano secondo (terza elevazione f.t.), individuato catastalmente al **foglio 94 part.lla 353 sub 12, cat. C/2**. (**Allegato 2** - Visure e planimetrie catastali)

Il piano primo ha un'altezza interna pari a circa H= 3,00 m, e si compone di un piccolo vano



ingresso; una camera, di superficie pari a circa  $S= 18,28$  mq (indicata in pianta come camera 1); un bagno avente superficie pari a circa  $S=3,39$  mq; un vano, di superficie pari a circa  $S=13,12$  mq, al cui interno si rileva una scala in legno, prefabbricata (indicata in pianta come camera 2) ed un vano adibito a cameretta (indicato in pianta come camera 3) la cui superficie è pari a circa  $S= 7,01$  mq, al di sotto dei 9,00 mq previsti dal D.M. 5 Luglio 1975 (Requisiti igienico-sanitari) quale superficie minima abitabile. (**Allegato 4** - Documentazione fotografica pag.3 e **Allegato 5** - Elaborato grafico, scala 1:100)

Il piano secondo presenta una copertura inclinata in lamiera coibentata ed ha un'altezza interna media pari a circa  $H= 2,35$ m.

E' composto da un vano adibito a pranzo/cucina, avente superficie pari a circa  $S= 19,57$  mq ed un vano w.c. con accesso diretto dal vano cucina/pranzo avente superficie pari a circa  $S= 8,55$  mq. (**Allegato 4** - Documentazione fotografica pag 4 - foto nn. 29,30,31,32,33,34,35,36 e **Allegato 5** - Elaborato grafico, scala 1:100)

Si fa presente che l'altezza rilevata nel vano cucina non soddisfa i requisiti previsti dal D.M. 5 Luglio 1975 che stabilisce che l'altezza minima interna utile dei locali abitabili non deve essere inferiore a  $H= 2,70$ m.

I due piani risultano essere collegati tra loro tramite la suddetta scala in legno, prefabbricata. (**Allegato 4** - Documentazione fotografica pag.3 foto n.25 e pag. 4 - foto n.28 e **Allegato 5** - Elaborato grafico, scala 1:100)

Tutti gli ambienti risultano aerati e illuminati naturalmente; il vano cucina presenta inoltre una porta-finestra che consente l'uscita sul terrazzo coperta, anch'essa di proprietà del debitore, avente superficie pari a circa 25,00 mq. (**Allegato 4** - Documentazione fotografica pag.5 e **Allegato 5** - Elaborato grafico, scala 1:100)

In merito alla suddetta terrazza (piano secondo, terza elevazione f.t.) occorre precisare che risulta essere interamente coperta da una tettoia realizzata con struttura metallica e coibentata; alla stessa si accede tramite una scala, in ferro, posta sul fronte Ovest del fabbricato la quale, come si legge nell'atto di compravendita (Atto Rep. n. 2839/1667 del 28/04/2009) risulta essere in comune col proprietario dell'unità immobiliare limitrofa il quale, ha anche il diritto di passaggio sulla parte della terrazza di proprietà del debitore per poter accedere alla sua porzione di terrazza. (**Allegato 3** - Atto di Compravendita e **Allegato 4** - Documentazione fotografica pag. 5)

L'immobile rilevato internamente si presenta in buono stato di conservazione a seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti dal debitore nell'anno 2010. E' rifinito e ammobiliato; le pareti sono intonacate e tinteggiate, la zona cottura ed i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica. L'intero appartamento risulta pavimentato, le porte interne sono in legno e gli infissi in alluminio; è munito di impianto idrico, elettrico e di impianto a gas per uso domestico; sono inoltre presenti n. 3 condizionatori ed uno scaldacqua.

**Dalle ricerche condotte dalla scrivente presso gli archivi degli uffici del Comune di Messina, come anche dichiarato debitore in sede di sopralluogo, si è potuto accertare che i due vani (vano cucina e vano w.c.) rilevati al piano secondo dell'immobile sopra descritto, sono stati realizzati dal debitore in assenza di Autorizzazione Sismica e di Titolo Abilitativo Edilizio. Tale intervento si configura come una sopraelevazione abusiva non suscettibile di sanatoria (Art. 31 del D.P.R. n.380/2001 - T.U.E.)**

Si precisa inoltre che le due unità immobiliari pignorate (fg.94 part.lla 353 sub 11 e sub 12) sono frazionate solo catastalmente poiché di fatto risultano accorpate (in quanto collegate da una scala interna).

**N.B.: Si fa presente dunque che in presenza di difformità volumetriche e accorpamenti abusivi non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**

Di seguito è riportata la valutazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di



valutazione.

Questa è data dalla somma della superficie principale dell'appartamento che è pari a S= 56,42 mq (valutata al lordo dei muri perimetrali e considerando al 50% quelli in comune); a questa è stata sommata la superficie commerciale del Deposito/Cantina considerata per intero come terrazza di pertinenza (superficie accessoria) S= 59,3 mq (valutata al 30% fino a 25 mq, l'eccedenza al 10%), in quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo. Per tale intervento (sopraelevazione abusiva) l'Art. 31 del T.U. n.380/2001 dispone, ad opera del titolare dell'abuso, la demolizione ed il ripristino dei luoghi allo stato autorizzato, vale a dire la messa in pristino della terrazza così come acquistata dal debitore unitamente all'appartamento sottostante. (Allegato 3 - Atto di compravendita pag.3)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	56,42	x	100 %	=	56,42
<b>Totale:</b>	<b>56,42</b>				<b>56,42</b>



**ACCESSORI:**

**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 353 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 71,06 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PISCIOOTTO Piano 2, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO PRATICA N. ME0419974 DEL 7/12/2010

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina/deposito	34,30	x	10 %	=	3,43
terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>59,30</b>				<b>10,93</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2022

Fonte di informazione: PLUTO IMMOBILIARE

Descrizione: L'appartamento al piano primo composto da: 3 vani e 1 bagno (ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, ripostiglio e bagno)

Indirizzo: contrada Pisciotto

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 828,57 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/05/2023

Fonte di informazione: GABETTI



Descrizione: Appartamento posto al piano primo composto da due vani più servizi (due camere, cucina e bagno) con terrazzo di proprietà esclusiva

Indirizzo: SAN MICHELE, 31

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 875,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di stima è ubicato in **zona semicentrale (C3)** del Comune di Messina in via Comunale n.69, contrada Pisciotto, Villaggio San Michele, all'interno di un contesto residenziale, perlopiù popolare. La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è raggiungibile attraverso le linee degli autobus di linea e autostradali; è difatti ubicata nei pressi dello svincolo autostradale di Giostra.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in data antecedente al **primo Settembre del 1967** ed è privo di ascensore. L'appartamento in oggetto appartiene alla categoria catastale **A/4 (abitazione di tipo popolare)** ed è ubicato al piano primo e secondo (seconda e terza elevazione fuori terra) di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra avente caratteristiche e finiture di modesto livello e dotazione alquanto limitata di impianti tecnologici, quantunque indispensabili (privo di ascensore). Dal punto di vista catastale il suddetto appartamento risulta frazionato in due unità immobiliari appartenenti a categorie catastali differenti: nello specifico si ha che il piano primo è individuato a foglio **94 part.lla 353 sub 11, cat. A/4** (abitazione di tipo popolare); il piano secondo al foglio **94 part.lla 353 sub 12 cat. C/2** (deposito/cantina). (Allegato 2 - Visure, Estratto di Mappa, Planimetrie catastali, fg.94 part.lla353 sub 11 e sub 12)

Pertanto in considerazione di quanto già precedentemente esposto, considerate le difformità esistenti e le caratteristiche intrinseche del bene per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adoperato il metodo di valutazione: *Il Metodo Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*, considerando come superficie commerciale principale quella dell'appartamento, individuato catastalmente al **foglio 94 part.lla 353 sub 11**, e superficie accessoria (terrazza) quella relativa all'unità immobiliare individuata al **foglio 94 part.lla 353 sub 12**.

#### **METODO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO**

Con tale metodo è stato determinato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare facendo riferimento ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari indicate dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate relativamente al **secondo semestre 2022** per immobili ricadenti nella stessa zona (**C/3 - semicentrale**) con destinazione residenziale di tipo economico, in stato conservativo normale:

*Quotazioni Immobiliari OMI - Abitazioni di tipo economico*

**Valore minimo= 810 €/mq**

**Valore massimo= 1.200 €/mq**

e alle quotazioni di vendita pubblicate dal Borsino Immobiliare riferite ad **Abitazioni in stabili di 2° fascia**, ricadenti in **zona semicentrale** del Comune di Messina riferite all'anno 2022:

*Quotazioni Borsino Immobiliare - Abitazioni in stabili di seconda fascia*

**Valore minimo= 663 €/mq**

**Valore massimo= 1.002 €/mq**

E' stato dunque preso in considerazione il valore medio delle quotazioni immobiliari indicate dall'OMI:

**valore medio= 1.005 €/mq**

e quello relativo ai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare:

**valore medio= 832 €/mq**

pertanto come parametro di stima si assume il valore ottenuto dalla media aritmetica dei due valori di riferimento,

che è pari a: **918,50 €/mq**.



Tenuto conto dei COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE relativi all'unità immobiliare stimata:

STATO LOCATIVO: Abitazione occupata dal debitore= 0,95

PIANO: Piano primo (senza ascensore)= 0,90

STATO CONSERVAZIONE APPARTAMENTO: Ristrutturato= 1,05

RISCALDAMENTO: Assente= 0,95

**Valore di mercato= Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficiente di differenziazione= 67,35 mq x 918,50 €/mq x 0,85= 52.582,00 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,42	x	780,72	=	<b>44.048,22</b>
Valore superficie accessori:	10,93	x	780,72	=	<b>8.533,27</b>
					<hr/> <b>52.581,49</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 52.581,49**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 52.581,49**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del più probabile valore di mercato la scrivente C.T.U. si è avvalsa del metodo: "*Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*".

Con il metodo "*sintetico comparativo*" è stato determinato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare tramite valutazioni oggettive e soggettive inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa, osservando l'andamento del mercato immobiliare delle compravendite del Comune di Messina relativo ai beni aventi caratteristiche analoghe al cespite in esame, assumendo come parametro medio quello derivante dai dati ufficiali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2022 e dal Borsino Immobiliare, considerando come criterio di misurazione la *Superficie Esterna Lorda* (SEL).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, agenzie: Gabetti, Pluto Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,42	10,93	52.581,49	52.581,49
				<b>52.581,49 €</b>	<b>52.581,49 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.081,49**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.608,15**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 73,34**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.400,00**

data 15/05/2023

il tecnico incaricato  
ALESSIA PORCELLO

