



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.8/2015 R.G.F.

G.D. dott. Daniele Carlo Madia

Curatore avv. Antonio Visco

PROCEDURA

FALLIMENTO DOLCIARRIA DI MACCARRONE GIUSEPPE E C. SNC

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO MONTAGNINO

Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n.2206

Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n.1449

C.F.: MNTLSN70M09B4290

con studio in MESSINA (ME) V. Sant'Agostino 23

telefono: 0908967451 - fax: 0908967451

email: ing.alessandromontagnino@gmail.com



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Montagnino, con studio in Messina via sant'Agostino, 23, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola n.2206, facendo seguito all'incarico affidato dall'Avv. Antonio Visco, regolarmente autorizzato dal G.D. dott. Orifici Antonino, redige la presente perizia tecnico – estimativa relativa ai beni oggetto della procedura fallimentare n.8/2015 R.G.F del Tribunale di Messina.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Allo scopo di ottenere tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha effettuato insieme al curatore avv. Antonio Visco e al funzionario di cancelleria del Tribunale di Messina dott.ssa Sofia Scopelliti, alcuni sopralluoghi ispettivi presso tutti gli immobili ubicati nei comuni di Roccalumera e Ali Terme, con la sola eccezione di quello ubicato presso il comune di Nizza di Sicilia, per il quale il fallito non ha saputo dare alcuna indicazione sull'ubicazione.

In esecuzione all'incarico conferito si provvedeva ad acquisire la documentazione necessaria di tipo catastale e ipocatastale presso gli uffici di Messina dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare, nonché presso gli uffici tecnici del comune di Roccalumera, di Ali Terme e di Nizza di Sicilia.

Svolte le dovute premesse è ora possibile relazione quanto segue.

INVENTARIO IMMOBILI

Il fallimento in epigrafe, a seguito degli accertamenti svolti con accesso ai pubblici uffici, è risultato essere proprietario dei seguenti beni immobili, riportati di seguito in forma tabellare.

Identificativo Immobile	IMMOBILI	QUOTA DI DIRITTO
A	Appartamento ubicato in Ali Terme (ME) via Traversa di via Santa Lucia, piano 3° N.C.E.U. Fg. 9 di Ali Terme part. 423 sub.16	1/1
B	Lastrico solare ubicato in Ali Terme (ME) via Traversa di via Santa Lucia, piano 4° N.C.E.U. Fg. 9 di Ali Terme part. 423 sub.19	1/1
C	Lastrico solare ubicato in Ali Terme (ME) via Traversa di via Santa Lucia, piano 4° N.C.E.U. Fg. 9 di Ali Terme part. 423 sub.17	1/1
D	Appartamento ubicato in Roccalumera (ME) via Riposto, 16 piano T/1 N.C.E.U. fg.7 di Roccalumera part. 113 (aggr. 116) sub.2	3/21
E	Terreno ubicato in Ali Terme (ME) N.C.T. fg. 5 di Ali Terme part.549	1/3
F	Terreno ubicato in Ali terme (ME) N.C.T. fg.5 di Ali Terme part. 554	1/3
G	Deposito con terreno ubicato in Ali Terme (ME) N.C.T. fg.9 part.1713 (ex 246/B)	1/2
H	Terreno ubicato in Nizza di Sicilia (ME) N.C.T. Fg. 5 di Nizza di Sicilia part.382	3/21



STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il giudizio di stima deve essere caratterizzato da elementi logici, pratici, previsionali, probabilistici e ordinari, tenendo quindi conto di dover soddisfare le esigenze pratiche per le quali la stima è richiesta. Nel caso in specie la valutazione deve risultare dalla simbiosi fra i seguenti elementi:

Valore di mercato: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Valore di vendita forzata: "Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

Valore cauzionale: "Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale."

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni verranno suddivisi per lotti omogenei, tenendo conto della loro consistenza ed eventuale interdipendenza, ipotizzando la migliore condizione di appetibilità.

LOTTO	IMM.	IMMOBILI	QUOTA DI DIRITTO
1	A	Appartamento ubicato in Alì Terme (ME) via Traversa di via Santa Lucia, piano 3° N.C.E.U. Fg. 9 di Alì Terme part. 423 sub.16	1/1
	B	Lastrico solare ubicato in Alì Terme (ME) via Traversa di via Santa Lucia, piano 4° N.C.E.U. Fg. 9 di Alì Terme part. 423 sub.19	1/1
	C	Lastrico solare ubicato in Alì Terme (ME) via Traversa di via Santa Lucia, piano 4° N.C.E.U. Fg. 9 di Alì Terme part. 423 sub.17	1/1
2	D	Appartamento ubicato in Roccalumera (ME) via Riposto, 16 piano T/1 N.C.E.U. fg.7 di Roccalumera part. 113 (aggr. 116) sub.2	3/21
3	E	Terreno ubicato in Alì Terme (ME) N.C.T. fg. 5 di Alì Terme part.549	1/3
	F	Terreno ubicato in Alì terme (ME) N.C.T. fg.5 di Alì Terme part. 554	1/3
4	G	Deposito con terreno ubicato in Alì Terme (ME) N.C.T. fg.9 part.1713 (ex 246/B)	1/2
5	H	Terreno ubicato in Nizza di Sicilia (ME) N.C.T. Fg. 5 di Nizza di Sicilia part.382	3/21

Sembra opportuno precisare che non si è potuto procedere alla stima del lotto 5, in quanto non è stato possibile visionare il terreno in oggetto, ubicato presso il comune di Nizza di Sicilia, per il quale il fallito non ha saputo dare alcuna indicazione sull'ubicazione e sulla consistenza.

Oltretutto i tentativi di raggiungere l'immobile in oggetto da parte del consulente, del curatore e del cancelliere, sono andati infruttuosi a causa dello stato precario della viabilità di accesso.

Occorre tuttavia precisare che si tratta di un lotto di terreno di circa 430 mq (cfr. visura catastale allegato 11), in quota di diritto pari a 3/21, ubicato in zona collinare, a forte pendenza, di difficile raggiungibilità, e quindi di scarso valore commerciale.



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE - PROCEDURA N.8/2015 R.G.F.

LOTTO 1

BENI IN ALÌ TERME Via Traversa di Via Santa Lucia
APPARTAMENTO
IMMOBILE **A** DEL LOTTO 1

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

A Appartamento in ALÌ TERME Via Traversa di Via Santa Lucia di proprietà VILLARI CARMELO per la quota di 1/1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	9 di Alì Terme
Particella	423
Sub.	16
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Categoria	A/2 classe 5
Consistenza	5 vani
Rendita	258,23 Euro
Indirizzo catastale:	Via Traversa di Via Santa Lucia
Piano:	3
Intestazione	VILLARI CARMELO nato a Roccalumera il 19/8/1959

COERENZE

L'unità immobiliare confina a Nord con terreno altra ditta, ad Ovest prospetta su corte condominiale, a Sud confina con unità immobiliare altra ditta e ad Est confina con corpo scala e chiostrina condominiale e unità immobiliare altra ditta.

A.2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

L'unità oggetto del presente procedimento è un appartamento ubicato al piano terzo (quarta elevazione fuori terra) della palazzina ubicata in via Santa Lucia del comune di Alì Terme.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dal vano scala condominiale con androne accessibile direttamente dalla pubblica via Santa Lucia. Il corpo di fabbrica non è dotato di ascensore. Al momento dei sopralluoghi, il corpo di fabbrica si presentava in uno stato di conservazione sufficienti.

- Consistenza commerciale complessiva unità principale: **103,93 m²**
- Consistenza commerciale complessiva accessori: **5,00 m²**

A.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data della presente relazione l'immobile risulta libero.



A.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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: *ipoteca legale* iscritta il 06.02.2006 iscritta ai nn.1524/4825 da Montepaschi SE.RI.T. servizio riscossione tributi rep.11876/2005 del 20.01.2006, derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73.
4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: **Nessuna**
4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

A.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /
NOTE: nessuna

A.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

VILLARI CARMELO nato a Roccalumera il 19.8.1959 codice fiscale VLL CML 59M19 H418Y
per la quota di 1000/1000
Pervenuto per decreto di trasferimento del Tribunale di Messina n.834 del 2.5.2004 registrato il 20.5.2004 rep. N.12847/19205

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

TRINGALI Santo nato a Ali terme il 20.12.1924.

A.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Ali Terme hanno consentito di reperire il progetto originario e la successiva variante.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Parere Commissione edilizia** /
Licenza/Concessione Edilizia C.E. n. 9/1981 del 11.07.1981 relativa alla "Costruzione di fabbricato a 4 piani f.t."
Licenza edilizia integrativa /
Autorizzazione del Genio Civile Autorizzazione ai sensi dell'art.18 della L.64/74 del 6.5.1980 prot. n. 3241
Certificato di collaudo /
Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario: /
Certificato di conformità /
Certificato di abitabilità /
Data inizio lavori



Data di ultimazione Comunicazione fine lavori 18.6.1985
Altri provv. amministrativi: Autorizzazione in sanatoria n.9/s del 1.3.2002 per la modifica della distribuzione interna in tutte le unità immobiliari ad eccezione di quella posta al piano 2° sub.11 del fabbricato in c.da S. Lucia in difformità alla C.E. n.9 del 11.7.1981.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA: /

A.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Con riferimento all'unità in oggetto non si sono riscontrate alcune difformità tra l'ultimo progetto approvato e quanto rilevato durante il sopralluogo effettuato, più precisamente sono state rilevate:

- Variazioni nella distribuzione interne che hanno determinato l'eliminazione dell'originario ingresso e ripostiglio, nonché l'ampliamento del servizio igienico,
- Variazioni di alcune bucatore esterne (vano soggiorno), più ampia rispetto a quanto rappresentato nel progetto assentito;
- Chiusura di una porzione di balcone mediante la collocazione con struttura precaria in alluminio e pannelli di policarbonato.

È possibile regolarizzare tali difformità mediante la presentazione di una Comunicazione di inizio lavori in sanatoria relativa agli interventi di edilizia libera ex art. 6, comma 3 del DPR n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 3 della l.r. n. 16/2016; con contestuale regolarizzazione della chiusura con struttura precaria ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003.

L'immobile risulta **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**.

Costi di regolarizzazione complessivo € 1.850,00

- Diritti di segreteria/oneri: € 50,00
- Sanzione per opere in sanatoria € 1.000,00
- Oneri previsti dalla L.R. 4/2003 € 50,00
- Compenso tecnico abilitato: € 750,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate alcune difformità nella planimetria dell'unità immobiliare depositata presso il N.C.E.U. dell'agenzia del Territorio di Messina depositata in data 6.5.1985 prot. n.6243, derivanti dall'accertata diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare.

Tali difformità non modificano il numero di vani catastali e pertanto non generano una variazione nella rendita catastale dell'unità immobiliare. È possibile regolarizzare la difformità mediante la presentazione della nuova planimetria mediante il modello Docfa predisposto dall'Agenzia dell'Entrate.

L'immobile risulta **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**.

Costi di regolarizzazione complessivo € 450,00

- Diritti di segreteria/oneri: € 50,00
- Compenso tecnico abilitato: € 400,00



BENI IN ALI TERME Via Traversa di Via Santa Lucia

APPARTAMENTO

IMMOBILE A DEL LOTTO 1

APPARTAMENTO in ALI TERME Via Traversa di Via Santa Lucia della superficie commerciale di **108,93 mq** per la quota di 1/1 (piena proprietà) di VILLARI CARMELO.

A.9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare risulta ubicata al piano terzo (quarta elevazione f.t.) del corpo di fabbrica in Ali Terme Via Traversa di via Santa Lucia.

Il corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, risulta realizzato con struttura portante costituita da una maglia intelaiata di travi e pilastri in cemento armato, con solai latero-cementizi.

La copertura è piana, accessibile e calpestabile.

I lavori di realizzazione sono iniziati nel 1981 e sono stati ultimati nel 1985.

Al momento dei sopralluoghi il fabbricato versava in condizioni mediocri, sebbene di recente fossero stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria per il ripristino di intonaci e finiture superficiali, tali interventi erano stati eseguiti solo parzialmente a causa del mancato accordo tra i condomini.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha destinazione residenziale, si sviluppa su un'unica elevazione e risulta accessibile direttamente dal corpo scala condominiale. Il corpo di fabbrica non è dotato di ascensore.

Dal punto di vista distributivo, l'unità risulta distribuito da un vano salone/soggiorno, due vani letto e un vano cucina oltre servizio igienico, tutti accessibili mediante ingresso e disimpegno.

Tutti i vani godono di ventilazione e illuminazione diretta per mezzo di finestre e portefinestre prospettanti su corte condominiale (lato Ovest) con la sola eccezione del disimpegno.

Sono annessi all'unità abitativa tre balconi prospettanti lato Ovest su corte condominiale accessibili da vani letto, dal vano cucina e dal vano soggiorno/salone.

Tali balconi al momento dei sopralluoghi versavano in pessime condizioni, si evidenziavano danni ai parapetti consistenti in profonde lesioni causate dall'ossidazione delle armature metalliche dei pilastri e delle zanche di ancoraggio delle ringhiere, l'ammaloramento degli intonaci e delle finiture superficiali. All'intradosso del solaio di copertura si evidenziava analoghi danni causati dall'ossidazione delle armature con lo sfondellamento delle pignatte.

Le finiture interne sono di tipo economico con porte interne in legno tamburato, infissi in alluminio anodizzato senza taglio termico e con vetro singolo, pavimentazione a tappeto per l'intera unità immobiliare in parquet con listoni prefinito anche nei servizi. I rivestimenti alle pareti nel servizio igienico sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato altezza 60 cm (all'interno della doccia h = 2,20).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. Il portoncino d'ingresso è in legno, blindato.

Per quanto riguarda le finiture occorre precisare che non risultava collocate la porta tra il disimpegno e il vano soggiorno/pranzo.

Tutti gli impianti, idrico-sanitario e elettrico, sono sottotraccia.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico in particolare non è stato possibile reperire la relativa certificazione di conformità.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento risulta costituito da pompe di calore aria-aria, non è stato possibile accertare le caratteristiche degli impianti e verificarne la funzionalità, tuttavia dalle informazioni riferite nel corso del sopralluogo risulterebbe obsoleto e non funzionante.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta internamente in uno stato manutentivo sufficiente, mentre le parti esterne private e condominiali versano in uno stato mediocre.



La superficie lorda dell'unità residenziale risulta pari a circa mq 97,00 oltre a mq 19,80 circa di accessori.

La superficie utile interna complessiva risulta pari a circa mq 84,50; l'altezza utile interna risulta pari a ml 3,00.

All'unità immobiliare è annesso un posto auto nell'area libera condominiale di circa 10 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	9 di Ali Terme
Particella	423
Sub.	16
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Categoria	A/2 classe 5
Consistenza	5 vani
Rendita	258,23 Euro
Indirizzo catastale:	Via Traversa di Via Santa Lucia
Piano:	3
Intestazione	VILLARI CARMELO nato a Roccalumera il 19/8/1959

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

<i>PORTONE INGRESSO:</i>	portoncino in legno blindato
<i>INFISSI ESTERNI:</i>	tipologia: <i>doppia anta</i> , materiale: <i>alluminio anodizzato</i> senza taglio termico vetro singolo condizioni: <i>da normalizzare</i>
<i>INFISSI INTERNI:</i>	tipologia: <i>a battente</i> , materiale: <i>legno tamburato</i> condizioni: <i>buone</i>
<i>PARETI ESTERNE:</i>	materiale: <i>muratura di mattoni forati e c.a.</i> coibentazione: <i>inesistente</i>
<i>FINITURE ESTERNE:</i>	rivestimento: <i>intonaco di cemento</i> condizioni: <i>discrete</i>
<i>PARETI INTERNE:</i>	materiale: <i>muratura di mattoni forati</i>
<i>FINITURE PARETI:</i>	intonaco tradizionale con successiva rasatura e pitturazione con una pittura lavabile
<i>PAVIMENTAZIONE INTERNA:</i>	gres porcellanato
<i>RIVESTIMENTI:</i>	gres porcellanato e tinteggiatura in resina idrorepellente
<i>IMPIANTI</i>	
<i>ANTIFURTO:</i>	/
<i>CITOFONICO:</i>	Impianto presente con canalizzazione sottotraccia
<i>ELETTRICO:</i>	tipologia: elettrico sotto traccia, tensione: 220V; condizioni: da normalizzare <i>conformità</i> : non presente
<i>FOGNATURA/IDRICO:</i>	allacciato alle reti pubbliche comunali
<i>TERMICO:</i>	tipologia: /; alimentazione: /; diffusori: /; condizioni: /
<i>TELEFONICO:</i>	/
<i>ALTRO:</i>	/

ALTRE INFORMAZIONI

<i>STATO DI CONSERVAZIONE:</i>	in sufficienti condizioni di manutenzione e uso
<i>CARATTERISTICHE DI LUSO:</i>	l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
<i>SERVITÙ:</i>	quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte



CLASSE ENERGETICA: - kWh/m²anno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prettamente residenziale e strutture pubbliche (scuole, municipio, uffici provincia, uffici, ...).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Scuola elementare, scuola media inferiore e superiori, municipio.

COLLEGAMENTI

Autostrada distante 5,0 km

Autolinee municipali 1,0 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media

esposizione: sufficiente

luminosità: sufficiente

panoramicità: scarsa

impianti tecnici: sufficiente

stato di manutenzione generale: buono

servizi: nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari* - Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

DESCRIZIONE	Superficie lorda (mq)	coeff. Correttivo	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie coperte calpestabili comprensive di muri interni e esterni	97,00	100%	97,00
Superfici non residenziale (balconi)	19,80	35%	6,93
Superfici accessorie s.n.r. (posto auto)	10,00	50%	5,00
TOTALE	126,80		108,93

A.10. VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A

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

METODO DI STIMA SINTETICO:

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e



detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 900,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **108,93 mq x €900,00 = € 98.037,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 98.037,00**
Valore di mercato (in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 98.037,00**

A.11. VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE D:

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

DESCRIZIONE	CONSISTENZA COMMERCIALE	CONSISTENZA COMMERCIALE ACCESSORI	VALORE INTERO	QUOTA DI DIRITTO	VALORE DIRITTO
Unità Appartamento A	103,93	5,00	98.037,00	100%	98.037,00
			€ 98.037,00		€ 98.037,00



BENI IN ALI TERME Via Traversa di Via Santa Lucia
LASTRICO SOLARE
IMMOBILE B DEL LOTTO 1

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

B **Lastrico solare** in ALI TERME Via Traversa di Via Santa Lucia
di proprietà VILLARI CARMELO per la quota di 1/1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	9 di Ali Terme
Particella	423
Sub.	19
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Categoria	F/5 – lastrico solare
Consistenza	
Rendita	- Euro
Indirizzo catastale:	Via Traversa di Via Santa Lucia
Piano:	4
Intestazione	VILLARI CARMELO nato a Roccalumera il 19/8/1959

COERENZE

L'unità immobiliare confina a Nord con terreno altra ditta, ad Ovest prospetta su corte condominiale, a Sud confina con porzione lastrico solare altra ditta e ad Est confina con corpo scala e chiostrina condominiale e porzione lastrico solare altra ditta.

B.2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

L'unità oggetto del presente procedimento è una porzione di lastrico solare ubicato al piano quarto (quinta elevazione fuori terra) della palazzina ubicata in via Santa Lucia del comune di Ali Terme.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dal vano scala condominiale con androne accessibile direttamente dalla pubblica via Santa Lucia. Il corpo di fabbrica non è dotato di ascensore. Al momento dei sopralluoghi, l'unità si presentava in uno stato di conservazione mediocri.

- Consistenza commerciale complessiva unità principale: **122,50 m²**
- Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

B.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data della presente relazione l'immobile risulta libero.

B.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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. *Iscrizioni:* *ipoteca legale* iscritta il 06.02.2006 iscritta ai nn.1524/4825 da Montepaschi SE.RI.T. servizio riscossione tributi rep.11876/2005 del 20.01.2006, derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73.
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:* Nessuna
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

B.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /
- NOTE: nessuna

B.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

VILLARI CARMELO nato a Roccalumera il 19.8.1959 codice fiscale VLL CML 59M19 H418Y
per la quota di 1000/1000
Pervenuto per decreto di trasferimento del Tribunale di Messina n.834 del 2.5.2004 registrato il 20.5.2004 rep. N.12847/19205

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

TRINGALI Santo nato a Ali terme il 20.12.1924.

B.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Ali Terme hanno consentito di reperire il progetto originario e la successiva variante.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Parere Commissione edilizia** /
- Licenza/Concessione Edilizia** C.E. n. 9/1981 del 11.07.1981 relativa alla "Costruzione di fabbricato a 4 piani f.t."
- Licenza edilizia integrativa** /
- Autorizzazione del Genio Civile** Autorizzazione ai sensi dell'art.18 della L.64/74 del 6.5.1980 prot. n. 3241
- Certificato di collaudo** /
- Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario:** /
- Certificato di conformità** /
- Certificato di abitabilità** /
- Data inizio lavori**
- Data di ultimazione** Comunicazione fine lavori 18.6.1985
- Altri provv. amministrativi:** Autorizzazione in sanatoria n.9/s del 1.3.2002 per la modifica della distribuzione interna in tutte le unità immobiliari ad eccezione di quella posta al piano 2° sub.11 del fabbricato in c.da S. Lucia in difformità alla C.E. n.9 del 11.7.1981.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA: /



B.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Con riferimento all'unità in oggetto non si sono riscontrate difformità tra l'ultimo progetto approvato e quanto rilevato durante il sopralluogo effettuato.

L'immobile risulta **CONFORME**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non sono state riscontrate difformità nella planimetria dell'unità immobiliare depositata presso il N.C.E.U. dell'agenzia del Territorio di Messina depositata in data 6.5.1985 prot. n.6243.

L'immobile risulta **CONFORME**.

BENI IN ALÌ TERME Via Traversa di Via Santa Lucia **LASTRICO SOLARE** IMMOBILE **B** DEL LOTTO 1

LASTRICO SOLARE in ALÌ TERME Via Traversa di Via Santa Lucia della superficie commerciale di **122,50 mq** per la quota di 1/1 (piena proprietà) di VILLARI CARMELO.

B.9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare risulta ubicata al piano quarto (quinta elevazione f.t.) del corpo di fabbrica in Ali Terme Via Traversa di via Santa Lucia.

Il corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, risulta realizzato con struttura portante costituita da una maglia intelaiata di travi e pilastri in cemento armato, con solai latero-cementizi.

La copertura è piana, accessibile e calpestabile.

I lavori di realizzazione sono iniziati nel 1981 e sono stati ultimati nel 1985.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta accessibile direttamente dal corpo scala condominiale. Il corpo di fabbrica non è dotato di ascensore.

Trattasi di una porzione di lastrico solare divisa per mezzo di bassi muretti divisorii (altezza 1,00 m).

Al momento dei sopralluoghi la suddetta porzione di lastrico versava in condizioni mediocri, sebbene di recente fossero stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria per il ripristino di intonaci e finiture superficiali, tali interventi erano stati eseguiti solo parzialmente a causa del mancato accordo tra i condomini e comunque non avevano riguardato la porzione di lastrico oggetto della presenta.

Il piano di calpestio è protetto da uno strato di guaina ardesiata, piuttosto vetusta, collocata presumibilmente per sopperire a carenza dell'impermeabilizzazione originaria del lastrico solare.

I parapetti e i muri di gelosia versavano invece in pessime condizioni, con evidenti danni causati dall'ossidazione delle armature e delle zanche di ancoraggio dei parapetti, che aveva determinato l'insorgenza di profonde lesioni degli intonaci con espulsione della malta copriferro.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in uno stato manutentivo mediocre.



La superficie utile complessiva risulta pari a circa mq 122,50.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	9 di Ali Terme
Particella	423
Sub.	19
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Categoria	F/5 – lastrico solare
Consistenza	/
Rendita	- Euro
Indirizzo catastale:	Via Traversa di Via Santa Lucia
Piano:	4
Intestazione	VILLARI CARMELO nato a Roccalumera il 19/8/1959

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

PORTONE INGRESSO:	portoncino in metallo
INFISSI ESTERNI:	tipologia: <i>doppia anta</i> , materiale: <i>lamierino zincato senza taglio termico vetro singolo</i> condizioni: <i>da normalizzare</i>
PARETI ESTERNE:	materiale: <i>muratura di mattoni forati e c.a.</i> coibentazione: <i>inesistente</i>
FINITURE ESTERNE:	rivestimento: <i>intonaco di cemento</i> condizioni: <i>discrete</i>
PAVIMENTAZIONE INTERNA:	marmette di cemento al di sotto della guaina ardesiata
ALTRO:	/

ALTRE INFORMAZIONI

STATO DI CONSERVAZIONE:	in mediocri condizioni di manutenzione e uso
CARATTERISTICHE DI LUSO:	l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
SERVITÙ:	quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte
CLASSE ENERGETICA:	- kWh/m ² anno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prettamente residenziale e strutture pubbliche (scuole, municipio, uffici provincia, uffici, ...).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Scuola elementare, scuola media inferiore e superiori, municipio.

COLLEGAMENTI

Autostrada distante	5,0 km
Autolinee municipali	1,0 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	sufficiente
luminosità:	sufficiente



panoramicità:	scarsa
impianti tecnici:	sufficiente
stato di manutenzione generale:	buono
servizi:	nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari* - Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

DESCRIZIONE	Superficie lorda (mq)	coeff. Correttivo	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superfici accessorie s.n.r. (posto auto)	122,50	100%	122,50
TOTALE	122,50		122,50

B.10. VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE B

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

METODO DI STIMA SINTETICO:

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 75,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale: } 122,50 \text{ mq} \times \text{€ } 75,00 = \text{€ } 9.187,50$$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.187,50
Valore di mercato (in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 9.187,50



VALORE DI MERCATO (OMV): RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA COMMERCIALE	CONSISTENZA COMMERCIALE ACCESSORI	VALORE INTERO	QUOTA DI DIRITTO	VALORE DIRITTO
Unità Lastrico solare B	122,50	0,00	9.187,50	100%	9.187,50
			€ 9.187,50		€ 9.187,50



BENI IN ALÌ TERME Via Traversa di Via Santa Lucia
LASTRICO SOLARE
IMMOBILE C DEL LOTTO 1

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

C **Lastrico solare** in ALÌ TERME Via Traversa di Via Santa Lucia
di proprietà MACCARONE GIUSEPPE per la quota di 1/1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	9 di Alì Terme
Particella	423
Sub.	17
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Categoria	F/5 – lastrico solare
Consistenza	
Rendita	- Euro
Indirizzo catastale:	Via Traversa di Via Santa Lucia
Piano:	4
Intestazione	MACCARRONE Giuseppe nato a Alì Terme il 20.10.1954

COERENZE

L'unità immobiliare confina a Nord con terreno altra ditta, ad Ovest confina con corpo scala condominiale e porzione lastrico altra ditta, a Sud e a Est prospetta su corte condominiale

C.2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

L'unità oggetto del presente procedimento è una porzione di lastrico solare ubicato al piano quarto (quinta elevazione fuori terra) della palazzina ubicata in via Santa Lucia del comune di Alì Terme.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dal vano scala condominiale con androne accessibile direttamente dalla pubblica via Santa Lucia. Il corpo di fabbrica non è dotato di ascensore. Al momento dei sopralluoghi, l'unità si presentava in uno stato di conservazione mediocri.

- Consistenza commerciale complessiva unità principale: **122,50 m²**
- Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

C.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data della presente relazione l'immobile risulta libero.

C.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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:* *ipoteca legale* iscritta il 02.03.2007 nn.154387/2006 da SERIT Sicilia spa Agente della Riscossione – registrata ai nn.11264/2918 il 14.3.2007, derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:* Nessuna

4.2.3. *Altre trascrizioni:* *Trascrizione a favore per atto per causa di morte – Verbale pubblicazione testamento* in notar Bonanno Giuseppe rep. 11506 del 14.11.2006 registrato ai nn.21657/26342

Trascrizione a favore per atto causa di morte certificato denuncia di successione rep.14/2067 del 1.12.1997 registrata ai nn.297/321

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

C.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

NOTE: nessuna

C.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MACCARRONE GIUSEPPE nato a Alì Terme del 20.10.1954 codice fiscale MCC GPP 54R20 A201E per la quota di **1000/1000**

Pervenuto in diritto di superficie per successione con testamento olografo di Villari Pietro del 9.7.1996 registrato al n.624 del 27.11.1996 rep.11506.

Riunione di usufrutto per denuncia nei passaggi per causa di morte di Villari Santa del 10.6.1998 n.15124.1/1998.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

VILLARI Pietro nato a Alì terme il 4.4.1907.

C.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Alì Terme hanno consentito di reperire il progetto originario e la successiva variante.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Commissione edilizia /
Licenza/Concessione Edilizia C.E. n. 9/1981 del 11.07.1981 relativa alla "Costruzione di fabbricato a 4 piani f.t."

Licenza edilizia integrativa /
Autorizzazione del Genio Civile Autorizzazione ai sensi dell'aart.18 della L.64/74 del 6.5.1980 prot. n. 3241

Certificato di collaudo /
Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario: /

Certificato di conformità /
Certificato di abitabilità /

Data inizio lavori
Data di ultimazione Comunicazione fine lavori 18.6.1985



Altri provv. amministrativi: Autorizzazione in sanatoria n.9/s del 1.3.2002 per la modifica della distribuzione interna in tutte le unità immobiliari ad eccezione di quella posta al piano 2° sub.11 del fabbricato in c.da S. Lucia in difformità alla C.E. n.9 del 11.7.1981.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA: /

C.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Con riferimento all'unità in oggetto non si sono riscontrate difformità tra l'ultimo progetto approvato e quanto rilevato durante il sopralluogo effettuato.

L'immobile risulta **CONFORME**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non sono state riscontrate difformità nella planimetria dell'unità immobiliare depositata presso il N.C.E.U. dell'agenzia del Territorio di Messina depositata in data 6.5.1985 prot. n.6243.

L'immobile risulta **CONFORME**.

BENI IN ALÌ TERME Via Traversa di Via Santa Lucia LASTRICO SOLARE PUNTO C DEL LOTTO 1

LASTRICO SOLARE in ALÌ TERME Via Traversa di Via Santa Lucia della superficie commerciale di **122,50 mq** per la quota di 1/1 (piena proprietà) di MACCARRONE GIUSEPPE.

C.9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare risulta ubicata al piano quarto (quinta elevazione f.t.) del corpo di fabbrica in Ali Terme Via Traversa di via Santa Lucia.

Il corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, risulta realizzato con struttura portante costituita da una maglia intelaiata di travi e pilastri in cemento armato, con solai latero-cementizi.

La copertura è piana, accessibile e calpestabile.

I lavori di realizzazione sono iniziati nel 1981 e sono stati ultimati nel 1985.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta accessibile direttamente dal corpo scala condominiale. Il corpo di fabbrica non è dotato di ascensore.

Trattasi di una porzione di lastrico solare divisa per mezzo di bassi muretti divisorii (altezza 1,00 m).

Al momento dei sopralluoghi la suddetta porzione di lastrico versava in condizioni mediocri, sebbene di recente fossero stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria per il ripristino di intonaci e



finiture superficiali, tali interventi erano stati eseguiti solo parzialmente a causa del mancato accordo tra i condomini e comunque non avevano riguardato la porzione di lastrico oggetto della presenta.

Il piano di calpestio è protetto da uno strato di guaina bituminosa, ampiamente cristallizzata e degradata, collocata presumibilmente per sopperire a carenza dell'impermeabilizzazione originaria del lastrico solare.

I parapetti e i muri di gelosia versavano invece in pessime condizioni, con evidenti danni causati dall'ossidazione delle armature e delle zanche di ancoraggio dei parapetti, che aveva determinato l'insorgenza di profonde lesioni degli intonaci con espulsione della malta copriferro.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in uno stato manutentivo mediocre.

La superficie utile complessiva risulta pari a circa mq 122,50.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	9 di Alì Terme
Particella	423
Sub.	17
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Categoria	F/5 – lastrico solare
Consistenza	
Rendita	- Euro
Indirizzo catastale:	Via Traversa di Via Santa Lucia
Piano:	4
Intestazione	MACCARRONE Giuseppe nato a Alì Terme il 20.10.1954

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

PORTONE INGRESSO:	portoncino in metallo
INFISSI ESTERNI:	tipologia: <i>doppia anta</i> , materiale: <i>lamierino zincato</i> senza taglio termico vetro singolo condizioni: <i>da normalizzare</i>
PARETI ESTERNE:	materiale: <i>muratura di mattoni forati e c.a.</i> coibentazione: <i>inesistente</i>
FINITURE ESTERNE:	rivestimento: <i>intonaco di cemento</i> condizioni: <i>discrete</i>
PAVIMENTAZIONE INTERNA:	marmette di cemento al di sotto della guaina ardesiata
ALTRO:	/

ALTRE INFORMAZIONI

STATO DI CONSERVAZIONE:	in mediocri condizioni di manutenzione e uso
CARATTERISTICHE DI LUSO:	l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
SERVITÙ:	quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte.
CLASSE ENERGETICA:	- kWh/m ² anno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prettamente residenziale e strutture pubbliche (scuole, municipio, uffici provincia, uffici, ...).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

Scuola elementare, scuola media inferiore e superiori, municipio.

COLLEGAMENTI

Autostrada distante 5,0 km
Autolinee municipali 1,0 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
esposizione: sufficiente
luminosità: sufficiente
panoramicità: scarsa
impianti tecnici: sufficiente
stato di manutenzione generale: buono
servizi: nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari* - Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

DESCRIZIONE	Superficie lorda (mq)	coeff. Correttivo	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superfici accessorie s.n.r. (posto auto)	122,50	100%	122,50
TOTALE	122,50		122,50

C.10. VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE C

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

METODO DI STIMA SINTETICO:

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 75,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **122,50 mq x € 75,00 = € 9.187,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.187,50**

Valore di mercato (in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.187,50**

VALORE DI MERCATO (OMV): RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA COMMERCIALE	CONSISTENZA COMMERCIALE ACCESSORI	VALORE INTERO	QUOTA DI DIRITTO	VALORE DIRITTO
Unità Lastrico solare C	122,50	0,00	9.187,50	100%	9.187,50
			€ 9.187,50		€ 9.187,50



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

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 VALORI DI MERCATO

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	Appartamento – Abitazione di tipo civile [A2]	108,93	€ 98.037,00	€ 98.037,00
B	Posto auto coperto [C6]	122,50	€ 9.187,50	€ 9.187,50
C	Posto auto coperto [C6]	122,50	€ 9.187,50	€ 9.187,50
TOTALE				€ 116 412,00

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.A.8): € 2.300,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 114.112,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 17.116,80

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

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 96.995,20



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE - PROCEDURA N.8/2015 R.G.F.

LOTTO 2

BENI IN ROCCALUMERA via Riposto, 16
APPARTAMENTO

IMMOBILE **D** DEL LOTTO 2

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

D **Appartamento** in ROCCALUMERA Via Riposto, 16
di proprietà VILLARI CARMELO per la quota di 3/21.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	7 di Roccalumera
Particella	113 (aggraffata particella 116)
Sub.	2
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Categoria	A/6 classe 4
Consistenza	4 vani
Rendita	86,76 Euro
Indirizzo catastale:	via Riposto, 16
Piano:	T
Intestazione	VILLARI CARMELO nato a Roccalumera il 19/8/1959

COERENZE

L'unità immobiliare confina a Nord con terreno altra ditta, ad Ovest e a Est confina con unità immobiliari altra ditta, a Sud confina con viabilità pubblica.

D.2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

L'unità oggetto del presente procedimento è un appartamento ubicato al piano terra e piano primo (prima e seconda elevazione fuori terra) nel corpo di fabbrica ubicato in via Riposto, 16 del comune di Roccalumera.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso direttamente dalla viabilità pubblica. All'unità immobiliare risultano annessi un vano deposito e una cantinola ubicati nel corpo di fabbrica a due elevazioni f.t. identificato con la particella aggraffata 116 nel medesimo foglio di mappa.

Al momento dei sopralluoghi, il corpo di fabbrica si presentava in uno stato di conservazione discreto, occupato dal sig. Villari Carmelo e dai suoi congiunti.

- Superficie lorda complessiva unità principale: **88,00 m²**
- Superficie lorda complessiva accessori: **30,00 m²**



D.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data della presente relazione l'immobile risulta occupato dal Villari Carmelo e i suoi congiunti.

D.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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. *Iscrizioni:* *ipoteca legale* iscritta il 06.02.2006 iscritta ai nn.1524/4825 da Montepaschi SE.RI.T. servizio riscossione tributi rep.11876/2005 del 20.01.2006, derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73.
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:* Nessuna
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:* *Trascrizione a favore Atto per causa di morte – Certificata di denuncia di successione* rep. 7/2261 del 30.5.2001 registrata ai rep.8914/11125
Trascrizione a favore Atto per causa di morte . Certificato denuncia di successione rep. 4/2589 del 21.4.2009 registrata ai nn. 14911/21986
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

D.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|---|---|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | / |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | / |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | / |
- NOTE:** nessuna

D.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

VILLARI CARMELO nato a Roccalumera il 19.8.1959 codice fiscale VLL CML 59M19 H418Y
per la quota di 1000/1000

Pervenuto per successione denuncia per causa di morte Villari Santi del 7.10.2000 n.172336.1/2001 registrata a Messina n.2261 n.7 del 30.5.2001 per la quota 1/21 e per successione con denuncia per causa di morte Sparacino Nunziata del 20.4.2008 n. 29228.1/2011 registrato a Messina n.2589 n.4 del 21.4.2009.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

VILLARI Santi nato a Roccalumera il 15.3.1923.

SPARACINO Nunziata nata a Fiumedinisi il 12.2.1925.

D.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Roccalumera non hanno consentito di reperire il progetto originario.

Le indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio di Messina hanno consentito di appurare che l'attuale consistenza immobiliare risulta dichiarata con nota di voltura n.451/1962 del novembre 1962, con cui veniva dichiarata una consistenza di 4 vani (di cui una cucina), un vano ripostiglio (0.33), oltre una cantina e un forno (per 0.50 vani), per complessivi 4.83 vani opportunamente arrotondati a 5 vani.

Nel corso dei sopralluoghi si è potuto accertare l'accorpamento di due vani al piano terra (vano cucina e vano soggiorno), variazione già dichiarata presso l'Agenzia del Territorio per come risulta dalla banca dati meccanografica del 30.6.1987, tuttavia non è stato possibile reperire la corrispondente planimetria catastale.

Di tale variazione non è stata rintracciata traccia presso l'ufficio tecnico del comune di Roccalumera e pertanto presumibilmente è stata apportata senza l'ottenimento dei relativi provvedimenti autorizzativi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Commissione edilizia	/
Licenza/Concessione Edilizia	/
Licenza edilizia integrativa	/
Autorizzazione del Genio Civile	/
Certificato di collaudo	/
Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario:	/
Certificato di conformità	/
Certificato di abitabilità	/
Data inizio lavori	anteriore 1.9.1967
Data di ultimazione	/
Altri provv. amministrativi:	/

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA: /

D.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Con riferimento all'unità in oggetto è stato possibile desumere la realizzazione di una differente distribuzione interna dell'unità immobiliare rispetto alla situazione dichiarata catastalmente con voltura n.451/1962 del novembre 1962.

È possibile regolarizzare tale difformità mediante la presentazione di una Comunicazione di inizio lavori in sanatoria art.3 comma 2 lett. a) e c) della L.R. 16/2016, aggiornato dall'art. 3, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 222 del 2016.

L'immobile risulta **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE.**

Costi di regolarizzazione complessivo € 1.800,00

• Diritti di segreteria/onere:	€ 50,00
• Sanzione	€ 1.000,00
• Compenso tecnico abilitato:	€ 750,00



Il suddetto importo dovrà essere ripartito per la rispettiva quota di diritto pari a 3/21, ovvero **€ 257,14.**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non è stato possibile reperire la planimetria catastale in quanto non depositata presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Messina.

È possibile regolarizzare la difformità mediante la presentazione della nuova planimetria mediante il modello Docfa predisposto dall'Agenzia dell'Entrate.

L'immobile risulta **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE.**

Costi di regolarizzazione complessivo € 450,00

- Diritti di segreteria/oneri: € 50,00
- Compenso tecnico abilitato: € 400,00

Il suddetto importo dovrà essere ripartito per la rispettiva quota di diritto pari a 3/21, ovvero **€ 64,28.**

BENI IN Roccalumera Via Riposto, 16 APPARTAMENTO IMMOBILE D

APPARTAMENTO in ROCCALUMERA Via Riposto, 16
di proprietà VILLARI CARMELO per la quota di 3/21.

D.9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare risulta ubicata al piano terra e primo (prima e seconda elevazione f.t.) del corpo di fabbrica in Roccalumera via Riposto, 16.

Il corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, risulta realizzato con struttura portante mista in c.a. con murature collaboranti con solai latero-cementizi, con copertura a doppia-

Al momento dei sopralluoghi il fabbricato versava in condizioni sufficienti, sebbene di recente fossero stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria per la realizzazione di una diversa distribuzione interna.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha destinazione residenziale, si sviluppa come accennato su due elevazioni f.t. comunicanti per mezzo di una scala interna in c.a.

Dal punto di vista distributivo, l'unità risulta distribuita al piano terra da un vano unico soggiorno/pranzo con angolo cottura, mentre al piano primo risultano allocati due vani letto oltre servizio igienico distribuiti da un piccolo disimpegno.

È annesso all'unità abitativa un balcone prospettante lato Sud su viabilità pubblica, accessibili dai vani letto.

Tutti i vani godono di ventilazione e illuminazione diretta per mezzo di finestre e portefinestre prospettanti su strada pubblica (lato Sud) con la sola eccezione del disimpegno e del servizio igienico che sono comunque dotati di finestre lucifere.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. Il portoncino d'ingresso è in legno, blindato.



Tutti gli impianti, idrico-sanitario e elettrico, sono sottotraccia.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico in particolare non è stato possibile reperire la relativa certificazione di conformità.

Sono annessi all'unità abitativa due piccoli vani con destinazione deposito (originariamente destinato a forno) e cantina ubicati nel corpo di fabbrica antistante (identificato al N.C.E.U. con la particella 116 del medesimo foglio), il primo con altezza utile pari a ml 2.30 e il secondo con altezza utile pari a ml 1.75.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta sia internamente che esternamente in uno stato manutentivo sufficiente.

La superficie lorda dell'unità residenziale risulta pari a circa mq 88,00 oltre a mq 30,00 circa di accessori.

La superficie utile interna complessiva dell'unità principale risulta pari a circa mq 64,00; l'altezza utile interna risulta pari a ml 2,90 (P.T.) e ml 3,00 (P.1°).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	7 di Roccalumera
Particella	113 (aggraffata particella 116)
Sub.	2
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Categoria	A/6 classe 4
Consistenza	4 vani
Rendita	86,76 Euro
Indirizzo catastale:	via Riposto, 16
Piano:	T
Intestazione	VILLARI CARMELO nato a Roccalumera il 19/8/1959

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

<i>PORTONE INGRESSO:</i>	portoncino in legno blindato
<i>INFISSI ESTERNI:</i>	tipologia: <i>doppia anta</i> , materiale: <i>alluminio anodizzato</i> senza taglio termico vetro singolo condizioni: <i>da normalizzare</i>
<i>INFISSI INTERNI:</i>	tipologia: <i>a battente</i> , materiale: <i>legno tamburato</i> condizioni: <i>buone</i>
<i>PARETI ESTERNE:</i>	materiale: <i>muratura di mattoni pieni e c.a.</i> coibentazione: <i>inesistente</i>
<i>FINITURE ESTERNE:</i>	rivestimento: <i>intonaco di cemento</i> condizioni: <i>discrete</i>
<i>PARETI INTERNE:</i>	materiale: <i>muratura di mattoni forati</i>
<i>FINITURE PARETI:</i>	intonaco tradizionale con successiva rasatura e pitturazione con una pittura lavabile
<i>PAVIMENTAZIONE INTERNA:</i>	gres porcellanato
<i>RIVESTIMENTI:</i>	gres porcellanato e tinteggiatura
IMPIANTI	
<i>ANTIFURTO:</i>	/
<i>CITOFONICO:</i>	/
<i>ELETTICO:</i>	<i>tipologia:</i> elettrico sotto traccia, tensione: 220V; <i>condizioni:</i> da normalizzare <i>conformità:</i> non presente
<i>FOGNATURA/IDRICO:</i>	<i>tipologia:</i> sottotraccia allacciato alle reti pubbliche comunali
<i>TERMICO:</i>	<i>tipologia:</i> /; <i>alimentazione:</i> /; <i>diffusori:</i> /; <i>condizioni:</i> /



TELEFONICO: *tipologia:* RJ11 sotto traccia
ALTRO: /

ALTRE INFORMAZIONI

STATO DI CONSERVAZIONE: in sufficienti condizioni di manutenzione e uso
CARATTERISTICHE DI LUSO: l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
SERVITÙ: quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte

CLASSE ENERGETICA: - kWh/m²anno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prettamente residenziale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Scuola elementare, scuola media inferiore e superiori, , municipio.

COLLEGAMENTI

Autostrada distante 5,0 km
Autolinee municipali 1,0 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
esposizione: sufficiente
luminosità: sufficiente
panoramicità: scarsa
impianti tecnici: sufficiente
stato di manutenzione generale: buono
servizi: nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari* - Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

DESCRIZIONE	Superficie lorda (mq)	coeff. Correttivo	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie coperte calpestabili comprensive di muri interni e esterni	88,00	100%	88,00
Superfici accessorie dirette (balconi)	4,00	35%	1,40
Superfici accessorie s.n.r. (deposito)	15,00	50%	7,50
Superfici accessorie s.n.r. (cantina)	15,00	25%	3,75
TOTALE	118,00		100,65



D.10. VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE D

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

METODO DI STIMA SINTETICO:

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 650,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale } 100,65 \text{ mq} \times \text{€ } 650,00 = \text{€ } 65.422,50$$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65.422,50**

Valore di mercato (in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.346,07**

VALORE DI MERCATO (OMV): RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

DESCRIZIONE	CONSISTENZA COMMERCIALE	CONSISTENZA COMMERCIALE ACCESSORI	VALORE INTERO	QUOTA DI DIRITTO	VALORE DIRITTO
Unità Appartamento A	89,40	11,25	65.422,50	3/21	9.346,07
			€ 65.422,50		€ 9.346,07



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 VALORI DI MERCATO

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
D	Appartamento – Abitazione di tipo popolare [A6]	100,65	€ 65.422,50	€ 9.346,07
TOTALE				€ 9.346,07

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.D.8): € 321,42

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 9.024,65

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€ 1.353,70

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

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 7.670,95



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE - PROCEDURA N.8/2015 R.G.F.

LOTTO 3

BENI IN ALÌ TERME c.da Ninello
TERRENO

IMMOBILE E DEL LOTTO 3

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

E Terreno ubicato in Alì Terme (ME) N.C.T. fg.5 di Alì Terme part.549.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.:

Foglio	5 di Alì Terme
Particella	549
Sub.	/
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Categoria	mandorleto classe 2
Consistenza	150
Rendita	R.D. Euro 0,62 R.A. Euro 0,54
Indirizzo catastale:	Alì Terme
Piano:	/
Intestazione	Maccarrone Giuseppe nato ad Alì Terme il 20.10.1954 Maccarrone Domenico nato ad Alì Terme il 10.07.1920 Sparacino Giusy nata a Messina il 24.03.1997

COERENZE

Il terreno confina a Nord con particella 127 altra ditta, ad Ovest con particella 548 altra ditta, a Sud con particelle 818 altra ditta, ad Est con particella 550 altra ditta.

E.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un terreno ineditato in prossimità del centro urbano di Alì Terme, con andamento plano-altimetrico pianeggiante.

La destinazione catastale è mandorleto, ma al momento del sopralluogo il terreno si trovava in stato di abbandono, coperto da vegetazione spontanea.

- Consistenza commerciale complessiva unità principale: **150,00 m²**
- Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

E.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità degli intestatari.



E.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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: **Nessuna**
4.2.3. Altre trascrizioni: **atto per causa di morte – certificato di denuncia successione del 10.6.1998 n.52974.1/2003 registrata a Messina rep. vol.2335 n.9 del 14.2.2003, trascritta ai nn.7978/11249**
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

E.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /
NOTA: nessuna

E.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Maccarrone Giuseppe nato ad Alì Terme il 20.10.1954 per la quota di 1/2
Sparacino Giusy nata a Messina il 24.03.1997 per la quota di 1/2

Pervenuto a Maccarrone Giuseppe per la quota di 1/3 per successione di Villari Santa nata a Alì Terme del 25.9.1929 giusta denuncia per causa di morte del 10.6.1998 n.52974.1/2003 registrata a Messina vol.2335 n.9 del 14.2.2003 e per la quota di 1/3 per successione non volturata di Maccarrone Domenico nato ad Alì Terme il 10.7.1920.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Villari Santa nata a Alì Terme il 25.9.1929
Maccarrone Domenico nato ad Alì Terme il 10.7.1920

E.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla scorta della documentazione presente in atti e/o fornita dal proprietario, nonché degli ulteriori accertamenti eseguiti, è stato possibile reperire la ricadenza urbanistica del lotto di terreno e/o gli eventuali provvedimenti amministrativi rilasciati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Favorevole Commissione edilizia /
Licenza Edilizia /
Licenza edilizia integrativa /
Certificato del Genio Civile /
Certificato di collaudo /
Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario: /



Certificato di conformità	/
Certificato di abitabilità	/
Data inizio lavori	/
Data di ultimazione	/

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona "F" zona bianca (assimilabile alla zona agricola) rispetto al P.R.G. scaduto e in zona "E1" zona agricola nel redigendo P.R.G. in corso di approvazione, per come normato dal N.T.A. del PRG - piano regolatore generale.

E.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

1.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Con riferimento all'unità in oggetto non si sono riscontrate difformità.
L'immobile risulta **CONFORME**.

1.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Con riferimento all'unità in oggetto non si sono riscontrate difformità.
L'immobile risulta **CONFORME**.

BENI IN ALÌ TERME c.da Ninello TERRENO IMMOBILE E DEL LOTTO 3

TERRENO ubicato in Alì Terme (ME) c.da Ninello
Sviluppo superficiale mq 150,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.:

Foglio	5 di Alì Terme
Particella	549
Sub.	/
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Categoria	mandorleto classe 2
Consistenza	150
Rendita	R.D. Euro 0,62 R.A. Euro 0,54
Indirizzo catastale:	Alì Terme
Piano:	/
Intestazione	Maccarone Giuseppe nato ad Alì Terme il 20.10.1954 Maccarone Domenico nato ad Alì Terme il 10.07.1920 Sparacino Giusy nata a Messina il 24.03.1997



E.9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno ineditato in prossimità del centro urbano di Alì Terme, con andamento plano-altimetrico pianeggiante.

La destinazione catastale è mandorleto, ma al momento del sopralluogo il terreno si trovava coperto da vegetazione spontanea.

Il terreno è accessibile esclusivamente attraversando una stradella interpoderele ricadente in proprietà altrà ditta.

ALTRE INFORMAZIONI

STATO DI CONSERVAZIONE: in buone condizioni di manutenzione e uso
CARATTERISTICHE DI LUSO: l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
SERVITÙ: quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area prettamente agricola, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prettamente agricola e in parte residenziale.

Il traffico nella zona è scorrevole.

SERVIZI

/

COLLEGAMENTI

Autostrada distante 5,0 km
Autolinee intercomunali 2,0 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
esposizione: sufficiente
luminosità: sufficiente
panoramicità: scarsa
impianti tecnici: sufficiente
stato di manutenzione generale: buono
servizi: nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

DESCRIZIONE	Superficie lorda mq	coeff. correttivo	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie commerciale	150,00	100%	150,00
TOTALE	150,00		150,00

E.10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE E:

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



METODO DI STIMA SINTETICO:

Qualunque stima di immobile ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi oltretutto sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Poiché da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato del terreno.

Detta tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato della zona, ne rileva prezzi storici certi e recenti verificatesi in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, in comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

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 subiettive della zona e quelle proprio del terreno considerato:

- Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi interni.
- Caratteristiche intrinseche: orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrica e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva e salubrità del luogo.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, Ufficio Registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Ali Terme, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 20,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 mq x € 20,00 = € 3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.000,00

Valore di mercato (in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.500,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA COMMERCIALE	CONSISTENZA COMMERCIALE ACCESSORI	VALORE INTERO	QUOTA DI DIRITTO	VALORE DIRITTO
TERRENO A	150,00	0,00	3.000,00	1/2	1.500,00
			€ 3.000,00		€ 1.500,00



BENI IN ALÌ TERME c.da Ninello
TERRENO
IMMOBILE F DEL LOTTO 3

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

F Terreno ubicato in Alì Terme (ME) N.C.T. fg. 5 di Alì Terme part.549.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.:

Foglio	5 di Alì Terme
Particella	554
Sub.	/
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Categoria	uliveto classe 1
Consistenza	545
Rendita	R.D. Euro 3,66 R.A. Euro 3,66
Indirizzo catastale:	Alì Terme
Piano:	/
Intestazione	Maccarrone Giuseppe nato ad Alì Terme il 20.10.1954 Maccarrone Domenico nato ad Alì Terme il 10.07.1920 Sparacino Giusy nata a Messina il 24.03.1997

COERENZE

Il terreno confina a Nord con particella 130 altra ditta, ad Ovest con particella 553 altra ditta, a Sud e a Est con particella 132 altra ditta.

F.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un terreno ineditato in prossimità del centro urbano di Alì Terme, con andamento plano-altimetrico pianeggiante.

La destinazione catastale è mandorleto, ma al momento del sopralluogo il terreno si trovava in stato di abbandono, coperto da vegetazione spontanea.

- Consistenza commerciale complessiva unità principale: **545,00 m²**
- Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

F.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità degli intestatari.

F.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 E SPESE DELLA PROCEDURA:



- 4.2.1. *Iscrizioni:* Nessuna
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:* Nessuna
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:* atto per causa di morte – certificato di denuncia successione del 10.6.1998 n. 52974.1/2003 registrata a Messina rep. vol.2335 n.9 del 14.2.2003, trascritta ai nn.7978/11249
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

F.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /
- NOTA:** nessuna

F.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Maccarrone Giuseppe nato ad Ali Terme il 20.10.1954 per la quota di 1/2
Sparacino Giusy nata a Messina il 24.03.1997 per la quota di 1/2

Pervenuto a Maccarrone Giuseppe per la quota di 1/3 per successione di Villari Santa nata a Ali Terme del 25.9.1929 giusta denuncia per causa di morte del 10.6.1998 n. 52974.1/2003 registrata a Messina vol.2335 n.9 del 14.2.2003 e per la quota di 1/3 per successione non volturata di Maccarrone Domenico nato ad Ali Terme il 10.7.1920.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Villari Santa nata a Ali Terme il 25.9.1929
Maccarrone Domenico nato ad Ali Terme il 10.7.1920

F.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla scorta della documentazione presente in atti e/o fornita dal proprietario, nonché degli ulteriori accertamenti eseguiti, è stato possibile reperire la ricadenza urbanistica del lotto di terreno e/o gli eventuali provvedimenti amministrativi rilasciati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Favorevole Commissione edilizia /

Licenza Edilizia /

Licenza edilizia integrativa /

Certificato del Genio Civile /

Certificato di collaudo /

Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario: /

Certificato di conformità /

Certificato di abitabilità /

Data inizio lavori /

Data di ultimazione /

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona "F" zona bianca (assimilabile alla zona agricola) rispetto al P.R.G. scaduto e in zona "E1" zona agricola nel redigendo P.R.G. in corso di approvazione, per come normato dal N.T.A. del PRG - piano regolatore generale.



F.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

1.3. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Con riferimento all'unità in oggetto non si sono riscontrate difformità.
L'immobile risulta **CONFORME**.

1.4. CONFORMITÀ CATASTALE:

Con riferimento all'unità in oggetto non si sono riscontrate difformità.
L'immobile risulta **CONFORME**.

BENI IN ALÌ TERME c.da Ninello TERRENO IMMOBILE F DEL LOTTO 3

TERRENO ubicato in Alì Terme (ME) c.da Ninello
Sviluppo superficiale mq 545,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.:

Foglio	5 di Alì Terme
Particella	554
Sub.	/
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Categoria	uliveto classe 1
Consistenza	545
Rendita	R.D. Euro 3,66 R.A. Euro 3,66
Indirizzo catastale:	Alì Terme
Piano:	/
Intestazione	Maccarrone Giuseppe nato ad Alì Terme il 20.10.1954 Maccarrone Domenico nato ad Alì Terme il 10.07.1920 Sparacino Giusy nata a Messina il 24.03.1997

F.9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno ineditato in prossimità del centro urbano di Alì Terme, con andamento plano-altimetrico pianeggiante.

La destinazione catastale è mandorleto, ma al momento del sopralluogo il terreno si trovava coperto da vegetazione spontanea.

Il terreno è accessibile esclusivamente attraversando una stradella interpodereale ricadente in proprietà altrà ditta.

ALTRE INFORMAZIONI



STATO DI CONSERVAZIONE: in buone condizioni di manutenzione e uso
CARATTERISTICHE DI LUSO: l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
SERVITÙ: quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area prettamente agricola, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prettamente agricola e in parte residenziale.

Il traffico nella zona è scorrevole.

SERVIZI

/

COLLEGAMENTI

Autostrada distante 5,0 km
Autolinee intercomunali 2,0 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
esposizione: sufficiente
luminosità: sufficiente
panoramicità: scarsa
impianti tecnici: sufficiente
stato di manutenzione generale: buono
servizi: nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

DESCRIZIONE	Superficie lorda mq	coeff. correttivo	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie commerciale	545,00	100%	545,00
TOTALE	545,00		545,00

F.10. VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE F:

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

METODO DI STIMA SINTETICO:

Qualunque stima di immobile ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi oltretutto sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Poiché da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato del terreno.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3

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 VALORI DI MERCATO

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
E	Terreno fg. 5 Alì Terme part.549	150,00	€ 3.000,0	€ 1.500,00
F	Terreno fg. 5 Alì Terme part.549	545,00	€ 10.900,00	€ 5.450,00
TOTALE				€ 6.950,00

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.F.8): € 0,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 6.950,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€ 1.042,50

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

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 5.907,50



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE - PROCEDURA N.8/2015 R.G.F.

LOTTO 4

BENI IN ALÌ TERME via Alcide de Gasperi
DEPOSITO

IMMOBILE G DEL LOTTO 4

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

G Deposito con annesso terreno ubicato in via Alcide de Gasperi di Alì Terme (ME).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	9 di Alì Terme
Particella	1713
Sub.	/
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Categoria	C/2 classe 4
Consistenza	57 mq
Rendita	Euro 158,97
Indirizzo catastale:	Alì Terme
Piano:	/
Intestazione	Villari Santa nata a Alì Terme il 25.9.1929

COERENZE

Il lotto di terreno confina a Nord con particella 1042 e 1041 altra ditta, ad Est con particella 246 altra ditta, a Sud con viabilità pubblica (vicolo 5 o via Francesco Crispi), ad Est con viabilità pubblica (Lungomare Alcide de Gasperi).

G.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un lotto di terreno in prossimità del centro urbano di Alì Terme, con andamento piano-altimetrico pianeggiante.

All'interno del lotto risultano edificati due piccoli manufatti adibiti a deposito e ricovero animali, nonché una tettoia (portico di uso privato).

- Consistenza commerciale complessiva unità principale: **75,50 m²**
- Consistenza commerciale complessiva accessori: **123,50 m²**

G.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità di Maccarrone Giuseppe.



G.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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

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

G.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /
- NOTA:** nessuna

G.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Maccarrone Giuseppe nato ad Ali Terme il 20.10.1954 per la quota di 1/2
Sparacino Giusy nata a Messina il 24.03.1997 per la quota di 1/2

Pervenuto per successione di Villari Santa nata a Ali Terme del 25.9.1929 e deceduta il 10.6.1998 per successione non registrata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Villari Santa nata a Ali Terme il 25.9.1929

G.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla scorta della documentazione presente in atti e/o fornita dal proprietario, nonché degli ulteriori accertamenti eseguiti, è stato possibile reperire la ricadenza urbanistica del lotto di terreno e/o gli eventuali provvedimenti amministrativi rilasciati.

Non è stato possibile reperire i provvedimenti autorizzativi relativi ai due piccoli corpi di fabbrica realizzati all'interno del lotto di terreno in oggetto, mentre è stato possibile reperire il provvedimento autorizzativo in sanatoria relativo ad una porzione della tettoia realizzata in prossimità del confine lato Ovest.

In tale progetto, i due manufatti vengono definiti preesistenti e nel rilasciare il provvedimento autorizzativo, nulla viene eccepito in merito ad eventuali irregolarità degli stessi, lasciando presumere la regolarità del mantenimento degli stessi.

Di contro lo stesso provvedimento prescrive la demolizione di una porzione della tettoia per il quale si era richiesta il provvedimento autorizzativo in sanatoria (cfr. grafici allegati alla c.t.u.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Parere Favorevole Commissione edilizia** /
- Concessione/Licenza Edilizia** 20/97 del 7.10.1997
- Licenza edilizia integrativa** /



Certificato del Genio Civile	/
Certificato di collaudo	/
Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario:	/
Certificato di conformità	/
Certificato di abitabilità	/
Data inizio lavori	/
Data di ultimazione	/

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade oggi in zona "Verde privato" del PRG in corso di approvazione, area assimilabile alla zona agricola.

G.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

1.5. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Con riferimento all'unità in oggetto, per come desunto dal provvedimento autorizzativo rilasciata è stato riscontrato il mantenimento della porzione di tettoia non regolarizzabile, che ai sensi della concessione citata avrebbe dovuto essere demolito.

L'immobile è regolarizzabile mediante la presentazione di una SCIA per provvedere alla demolizione della porzione di tettoia per come previsto dalla concessione n.20/97.

L'immobile risulta **NON CONFORME, MA REGOLARIZZABILE.**

Costi di regolarizzazione complessivo € 3.316,00

- Diritti di segreteria/onere: € 50,00
- Sanzione € 516,00
- Compenso tecnico abilitato: € 750,00
- Oneri per demolizione e trasporto a rifiuto opere abusive. € 2.000,00

Tali spese dovranno essere equamente ripartite secondo il diritto di proprietà, pertanto l'importo risulta pari a **€ 1.658,00.**

1.6. CONFORMITÀ CATASTALE:

Con riferimento all'unità in oggetto non è stato possibile reperire la planimetria catastale dell'immobile, inoltre i fabbricati non risultano correttamente inserite nelle mappe catastali.

È possibile regolarizzare le difformità mediante la presentazione di rilievo celerimetrico per l'identificazione in mappa dei fabbricati mediante la procedura Pregeo previa richiesta del tipo mappale presso l'agenzia del Territorio di Messina, e successivo deposito delle planimetrie catastali mediante procedura Docfa.

L'immobile risulta **NON CONFORME, MA REGOLARIZZABILE.**

Costi di regolarizzazione complessivo € 1.665,00

- Oneri Pregeo: € 115,00
- Oneri Docfa: € 50,00
- Compenso tecnico abilitato: € 1.500,00

Tali spese dovranno essere equamente ripartite secondo il diritto di proprietà, pertanto l'importo risulta pari a **€ 832,50.**



BENI IN ALÌ TERME via Alcide de Gasperi
DEPOSITO
IMMOBILE G DEL LOTTO 4

DEPOSITO con annesso terreno ubicato in via Alcide de Gasperi di Alì Terme (ME).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	9 di Alì Terme
Particella	1713
Sub.	/
Zona censuaria:	/
Microzona:	/
Categoria	C/2 classe 4
Consistenza	57 mq
Rendita	Euro 158,97
Indirizzo catastale:	Alì Terme
Piano:	/
Intestazione	Villari Santa nata a Alì Terme il 25.9.1929

G.9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un lotto di terreno in prossimità del lungomare Alcide de Gasperi del comune di Alì Terme, in cui risultano edificati due piccoli manufatti destinati a deposito e ricovero animali, e una tettoia.

Il lotto di terreno è accessibile direttamente dalla viabilità pubblica mediante un accesso carrabile dalla via Alcide de Gasperi, e mediante un accesso pedonale dal Vicolo 5 o via Francesco Crispi.

I due manufatti, entrambi ad una elevazione fuori terra, risultano realizzati in muratura portante con copertura a tetto a singola falda.

Il primo manufatto presenta uno sviluppo superficiale pari circa mq 41,00 con una superficie utile pari a mq 34,00. L'altezza utile interna è variabile da ml 2,40 a 3,30.

Il secondo destinato a ricovero animali presenta uno sviluppo superficiale pari a circa mq 34,00 con una superficie utile pari mq 27,00. L'altezza utile interna è variabile da ml 2,20 a 2,50.

Lungo il perimetro lato Ovest risulta realizzata una tettoia, parzialmente abusiva (cfr. grafici allegati), realizzata con struttura portante mista e copertura ad una falda con manto di tegole.

Il terreno adiacente annesso ai suddetti manufatti presenta andamento plano-altimetrico pianeggiante.

ALTRE INFORMAZIONI

<i>STATO DI CONSERVAZIONE:</i>	in buone condizioni di manutenzione e uso
<i>CARATTERISTICHE DI LUSO:</i>	l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
<i>SERVITÙ:</i>	quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale, in prossimità del lungomare di Ali Terme, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prettamente residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

SERVIZI

Municipio, scuole primarie.

COLLEGAMENTI

Autostrada distante 5,0 km
Autolinee intercomunali 2,0 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
esposizione: sufficiente
luminosità: sufficiente
panoramicità: scarsa
impianti tecnici: sufficiente
stato di manutenzione generale: buono
servizi: nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

DESCRIZIONE	Superficie lorda mq	coeff. correttivo	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Deposito	41,00	100%	41,00
Ricovero animali	34,00	25%	8,50
Corte di pertinenza compreso tettoia	123,50	10%	12,35
TOTALE	198,50		61,85

G.10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

METODO DI STIMA SINTETICO:

Qualunque stima di immobile ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi oltretutto sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Poiché da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato del terreno.

Detta tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato della zona, ne rileva prezzi storici certi e recenti verificatesi in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, in comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.



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 subiettive della zona e quelle proprie del terreno considerato:

- Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi interni.
- Caratteristiche intrinseche: orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrica e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva e salubrità del luogo.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, Ufficio Registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Ali Terme, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 400,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 400,00 mq x € 61,85 = € 24.740,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.740,00

Valore di mercato (in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.370,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA COMMERCIALE	CONSISTENZA COMMERCIALE ACCESSORI	VALORE INTERO	QUOTA DI DIRITTO	VALORE DIRITTO
Deposito con annesso terreno	61,85	0,00	24.740,00	1/2	12.370,00
			€ 24.740,00		€ 12.370,00

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.



Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.A.8): € 2.490,50

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 9 879,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.481,92

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

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 8.397,58



RIEPILOGO GENERALE

Per semplicità espositiva si riepilogano in forma tabellare i risultati dell'aggiornamento dei valori di stima dei lotti:

Prog. LOTTO	IMM.	IMMOBILI	VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO
1	A	Appartamento ubicato in Ali Terme (ME) via Traversa di via Santa Lucia, piano 3° N.C.E.U. Fg. 9 di Ali Terme part. 423 sub.16	€ 96.995,20
	B	Lastrico solare ubicato in Ali Terme (ME) via Traversa di via Santa Lucia, piano 4° N.C.E.U. Fg. 9 di Ali Terme part. 423 sub.19	
	C	Lastrico solare ubicato in Ali Terme (ME) via Traversa di via Santa Lucia, piano 4° N.C.E.U. Fg. 9 di Ali Terme part. 423 sub.17	
2	D	Appartamento ubicato in Roccalumera (ME) via Riposto, 16 piano T/1 N.C.E.U. fg.7 di Roccalumera part. 113 (aggr. 116) sub.2	€ 7.670,95
3	E	Terreno ubicato in Ali Terme (ME) N.C.T. fg. 5 di Ali Terme part.549	€ 5.907,50
	F	Terreno ubicato in Ali terme (ME) N.C.T. fg.5 di Ali Terme part. 554	
4	G	Deposito con terreno ubicato in Ali Terme (ME) N.C.T. fg.9 part.1713 (ex 246/B)	€ 8.397,58
		VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA GIUDIZIARIA	€ 118.971,23

data

il tecnico incaricato
ALESSANDRO MONTAGNINO

