

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**LOTTO 01**

BENI IN MESSINA- Vill. Faro Superiore

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA AL PUNTO A:

PUNTO A: Abitazione in villino sito in Messina, Vill. Faro Superiore, C/da Passopantano della superficie lorda commerciale di **281,05 mq** per la quota di:

- 1/2 Piena Proprietà (XXXXXXXX XXXXXXXX).
- 1/2 Piena Proprietà (XXXXXXXX XXXXXXXX).

Il bene ricade nel Comune di Messina in una c/da del Villaggio Faro Superiore che si sviluppa sul prolungamento della strada provinciale a poca distanza dal centro abitato. Il contesto edilizio in cui si inserisce l'immobile è caratterizzato in prevalenza da residenze in villa.

Il bene immobiliare oggetto di valutazione si compone di due corpi fabbrica principali e di alcuni locali depositi ricadenti all'interno dell'area di proprietà, rispettivamente identificati al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 20 particella 1556:

- subalterno 4 - intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, CF XXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXX XXXXXXXX, nata XXXXXXXX, CF XXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, categoria A/2, classe 8, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 167 mq, superficie catastale totale escluso le aree scoperte 146 mq, rendita € 238,60, derivante da variazione del 11/06/2024 prot. n. ME0142854 (n. 142854.1/2024), sopprime subalterno 1, divisione e ampliamento per diversa distribuzione degli spazi interni, giusto tipo mappale prot. n.115631/2024 del 09/05/2024 (vd. All.1_Documentazione catastale).
- subalterno 5 - intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, CF XXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXX XXXXXXXX, nata XXXXXXXX, CF XXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, categoria C/6, classe 8, classe 3, consistenza 151 mq, superficie catastale 180 mq, rendita € 140,37, derivante da variazione del 11/06/2024 prot. n. ME0142854 (n. 142854.1/2024), sopprime subalterno 1, divisione e ampliamento per diversa distribuzione degli spazi interni, giusto tipo mappale prot. n.115631/2024 del 09/05/2024 (vd. All.1_Documentazione catastale).
- subalterno 6 - intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, CF XXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXX XXXXXXXX, nata XXXXXXXX, CF XXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, categoria A/7, classe 10, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 212 mq, superficie catastale totale escluso le aree scoperte 188 mq, rendita € 469,98, derivante da variazione del 11/06/2024 prot. n. ME0142882 (n. 142882.1/2024), sopprime subalterno 2, dichiarazione UIU art.189 DL 78/10 (vd. All.1_Documentazione catastale).
- subalterno 7 - intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, CF XXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXX XXXXXXXX, nata XXXXXXXX, CF XXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, categoria C/2, classe 2, consistenza 15, superficie catastale 25 mq, rendita € 23,24, derivante unita' afferenti edificate su aree di corte del 11/06/2024 pratica n. ME0142856 in atti dal 13/06/2024 unita' afferenti edificate su aree di corte (n. 142856.1/2024) , giusto tipo mappale prot. n.115631/2024 del 09/05/2024 (vd. All.1_Documentazione catastale).
- subalterno 8 - intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, CF XXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni e



XXXXXXXX XXXXXXXX, nata XXXXXXXX, CF XXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, categoria C/2, classe 4, consistenza 14, superficie catastale 21 mq, rendita € 31,09, derivante da unita' afferenti edificate su aree di corte del 11/06/2024 pratica n. ME0142856 in atti dal 13/06/2024 unita' afferenti edificate su aree di corte (n. 142856.1/2024), giusto tipo mappale prot. n.115631/2024 del 09/05/2024 (vd. All.1_Documentazione catastale).

- subalterno 9 - intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, CF XXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXX XXXXXXXX, nata XXXXXXXX, CF XXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, categoria F/5, consistenza 131 mq, derivante unita' afferenti edificate in sopraelevazione del 11/06/2024 pratica n. ME0142881 in atti dal 13/06/2024 protocollo n. 2596511.11/06/2024 (n. 142881.1/2024), giusto tipo mappale prot. n.115631/2024 del 09/05/2024 (vd. All.1_Documentazione catastale).

Coerenze: a Nord e a Ovest con terreno altra ditta, a N-E con fabbricato e terreno altra ditta, a Est strada privata e a Sud con strada provinciale.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva delle unità principali:	281,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130.769,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.426,00
Data della valutazione:	12/07/2024

3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile di cui ai subalterni 4, 5 e 9 risulta occupato dai Sigg. x XXXXXXXX e C. XXXXXXXX, così come l'immobile di cui al subalterno 6 risulta occupato dal Sig. x XXXXXXXX.

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna.
- 4.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno.
- 4.1.4 **Altre limitazioni d'uso:**

La venditrice dichiara nell'atto di compravendita in notaio F.P. CALAPAJ del 07.08.1994 rep. n.61027 che parte del fondo è asservito dal diritto di passaggio esercitabile con mezzi meccanici su di una striscia di terreno larga tre metri e cinquanta centimetri ricadente nel fondo stesso, lungo il confine dell'Istituto Marino e sino a raggiungere il fondo di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxx il tutto come da atto di donazione e divisione redatto in notaio F.P.CALAPAJ del 24.07.1978 trascritto il 23.08.1978 ai nn. 1477913897-13898.



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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 08.06.2001 ai nn. 14735/1402, atto in notaio Gaetano PARISI rep. n. 7855 dl 07.06.2001 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI) CF 00884060526 contro i Sig.ri Xxxxxxxx XXXXXXXX e Xxxxxxxx XXXXXXXX. Importo ipoteca: Lire 200.000.000
Importo capitale: Lire 100.000.000
Durata ipoteca: 10 anni

Rinnovo ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 03.05.2021 ai nn. 12375/1131, RINNOVO atto in notaio Gaetano PARISI rep. n. 7855 del 07.06.2001 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI) CF 00884060526 contro i Sig.ri Xxxxxxxx XXXXXXXX e Xxxxxxxx XXXXXXXX.
Importo ipoteca: Lire 103.291,37
Importo capitale: € 51.645,68

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 03.05.2007 ai nn. 19089/5509, atto in notaio Salvatore SANTORO rep. n. 24732/8494 del 27.04.2007 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI) CF 00884060526 contro i Sig.ri Xxxxxxxx XXXXXXXX e Xxxxxxxx XXXXXXXX.
Importo ipoteca: € 250.000,00
Importo capitale: € 125.000,00
Durata ipoteca: 20 anni

Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 06.06.2008 ai nn. 21260/2981, atto SERIT Sicilia S.p.a. di Messina rep. n. 125447/2007 del 27.12.2007 a favore di Agente della Riscossione con sede in Messina (ME) CF 00833920150 contro Xxxxxxxx XXXXXXXX per la quota di 1/2.
Importo ipoteca: € 54.571,92
Importo capitale: € 27.285,96
Annotazione n.2809 del 05.09.2023 Cancellazione totale

Cancellazione ipoteca volontaria presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 05.09.2023 ai nn. 24348/2809 di cui all'atto SERIT Sicilia S.p.a. di Messina rep. n. 125447/2007 del 27.12.2007 a favore di Agente della Riscossione con sede in Messina (ME) CF 00833920150 contro Xxxxxxxx XXXXXXXX per la quota di 1/2.
Importo ipoteca: € 54.571,92
Importo capitale: € 27.285,96

Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 11.09.2018 ai nn. 21257/2796, atto SERIT Sicilia S.p.a. di Messina rep. n. 1184/2016 del 07.09.2018 a favore di Agente della Riscossione con sede in Messina (ME) CF 00833920150 contro Xxxxxxxx XXXXXXXX per la quota di 1/1.
Importo ipoteca: € 200.064,99
Importo capitale: € 400.129,98

Decreto di Sequestro Conservativo ex art. 321 c.p.p. trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 26.03.2013 ai nn. 7673/5929, atto del Giudice delle Indagini Preliminari di Messina rep. n. 1392/2013 del 13.03.2013 a favore dell'Erario dello Stato con sede in Roma (RM) CF 00811690874 contro la Sig.ra XXXXXXXX Xxxxxxxx per la quota di 1/1 grava sull'unità immobiliare foglio 20 particella 1556.



4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento, pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 02.03.2015 ai nn. 4626/3416 atto del Tribunale di Messina rep. n. 248 del 11.02.2015 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI) CF 00884060526 contro i Sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a nata XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Messina il 16/04/195, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni. Il bene è pervenuto ai Sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX giusto atto di c/v in notaio F.P. CALAPAJ del 07.08.1984 rep. n. 61027, trascritto il 04.09.1984 ai nn. 22533/19443 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, con il quale la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vendeva il terreno censito al foglio 20m particella 1050 (ex mappa 444/a) di are 10,10.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:**7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della L. n.724/94 pratica n. 278/94 in ditta XXXXXXXX XXXXXXXX fu Pasquale per la realizzazione di un deposito a piano seminterrato ricadente in un fabbricato a due elev. f.t. identificato in catastato al foglio 20 particella 1556 subalterno 1.

Al momento dell'accesso atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Messina la pratica non è stata riscontrata (vd. All.2_Esito richiesta di accesso atti urbanistica), ma il già nominato C.T.U. Ing. A. COSTA segnala a pag. 6 della perizia depositata in atti dati rilevati in riscontro alla visione della pratica *de quo*, che di seguito si riporta integralmente:

Il provvedimento autorizzativo non è stato ancora rilasciato.

La struttura realizzata nell'anno 1989.

Risulta versato l'intero importo dell'oblazione così come verificato da parte dell'ufficio condono edilizio pari a Lire 11.660.760 nonché gli oneri pari a Lire 7.687.096.

L'immobile veniva dichiarato rustico, privo di tompanature e di finiture.

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della L. n.724/94 pratica n. 279/94 in ditta xxxxxxxxxxxxxxxx per la realizzazione di una sopraelevazione destinata a civile abitazione ricadente a piano primo di un



fabbricato a due elev. f.t. identificato in catastato al foglio 20 particella 1556 subalterno 1 (vd. All.3_Condono n.279/94).

Dall'esame della pratica riscontrata presso l'Ufficio Condono del Comune di Messina si rileva quanto di seguito riportato:

Il provvedimento autorizzativo non è stato rilasciato.

La struttura è stata ultimata nell'anno 1993.

Risulta versato l'intero importo di oblazione come dichiarato dalla verifica di ufficio nella misura di €10.225.440, registrando un residuo sull'oblazione nella misura di € 252.721 quale maggiorazione del 10% di interesse legale maturato.

L'immobile si presenta a rustico.

Dalla raccomandata inoltrata alla ditta in data 20.09.2007 prot. 1319/94 il tecnico chiede alla ditta la produzione di vari documenti tra anche quello del NO rilasciato dalla SSBCC in data 24/11/95 prot. 1791/cc.

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 32 L. n. 326/03 istanza prot. n. 3336/04 del 23.12.2004 in ditta xxxxxxxxxxx XXXXXXXXX relativo alla realizzazione di un fabbricato a due elev. f.t. insistente all'interno del terreno di proprietà dei genitori Xxxxxxxxx XXXXXXXXX e Xxxxxxxxx XXXXXXXXX, consistente a piano terra di una superficie utile di mq 97,50 e sarà adibito a deposito; il piano primo ha superficie utile di mq 51,00 e sarà adibito a civile abitazione. La struttura in oggetto ha altezza utile di m 2,70 per piano ... (vd. All.4_Pratica diniego)

Dall'esame della pratica riscontrata presso l'Ufficio Condono del Comune di Messina si rileva quanto di seguito riportato:

Lo stato dei lavori veniva dichiarato ultimato nelle strutture ma non finito, alla data del 31.03.2003 tuttavia dalla documentazione fotografica era possibile verificare la totale assenza di tompagnature al piano primo, laddove erano presenti soltanto la struttura in c.a. (travi e pilastri) ed il solaio di copertura.

L'epoca di realizzazione risale nell'anno 1998

Il provvedimento autorizzativo non è stato rilasciato.

L'oblazione è stata versata solo parzialmente (€ 3.2850,00 su un importo di € 10.950,00).

Gli oneri concessori sono stati versati solo parzialmente (€ 2.285,00 su un importo di € 3.888,00).

In data 06.03.2013 il manufatto veniva sottoposto a Sequestro giudiziario per l'abuso consistente nell'esecuzione delle opere di completamento dell'immobile a due elevazioni f.t. in assenza della concessione edilizia e del N.O. della soprintendenza BB..CC.AA. e del preventivo pare del Genio Civile. In data 08.06.2015 con prot. N.175073 viene emesso Diniego alla Concessione Edilizia in Sanatoria L.n.326/03 del 28.06.2015 n.294, con la quale il Comune di Messina rigetta la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell' art. 32 L. n.326/03, istanza prot. n. 3336/04 del 23.12.2004, in ditta Giuseppe XXXXXXXXX, ... poiché trattasi di opera abusiva su immobili imposti, sulla base delle leggi statali e regionali, a tutela dei vincoli: D.P. 705/67, Soprintendenza BB.CC.AA., e Idrogeologico; ... istituiti prima dell'esecuzione delle opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

In merito all'immobile oggetto di richiesta di C.E. in Sanatoria ai sensi dell'art. 32 L. n.326/03, istanza prot. n. 3336/04 di cui sopra, si rileva che in data 28.02.2018 è stata depositata Sentenza n.666 emessa dalla Corte di Appello di Messina, Sezione Penale a carico di Xxxxxxxxx XXXXXXXXX imputata per il reato di esecuzione di lavori di edificazione, completamento e finitura di fabbricato a due elevazioni senza alcuna autorizzazione dei competenti uffici comunali ... nel giudizio di secondo grado di cui all'appello proposto dai difensori dell'imputata alla Sentenza emessa in data 20.06.2017 dal Tribunale di Messina con la quale si condannava la Sig.ra concedendole ... il beneficio della sospensione condizionale della pena subordinato alla demolizione e rimessione in ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di gg 90 dal passaggio in giudicato della sentenza ... La suddetta Sentenza n.666 conferma integralmente la Sentenza impugnata del 20.06.2017 con pagamento delle spese processuali (vd. All.5_Sentenza n.666 del 20.06.2017).



7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene ricade nell'ambito di applicazione del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Messina, Norme urbanistiche di Attuazione, in adeguamento al parere del C.R.U. n.876 del 11/10/1993 Presa d'Atto ex art. 4 DDR 686/2002 (vd. All.6_Ricadenzza attuale e piano Tekne), parte in zona:

F1cp, Servizi territoriali di progetto - art. 54, attrezzature sociali e servizi veterinari:

Indici a zona: Indice di fabbricabilità territoriale $I_f = 1,20$ mc/mq

In sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze nel rispetto dei minimi di cui al DM n.1444/68.

E3, Verde speciale agricolo:

Indici a zona: Indice di fabbricabilità fondiario $I_{f1} = 0,03$ mc/mq

Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino a un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi.

Distanze: minima dai confini m 10,00

Altezza massima per residenze e attività agrituristiche: m 7,50 con due piani fuori terra.

Il bene ricade nel P.P. Ambito 9 D.A. 6682 del 29/12/2016, pubblicato in G.U.R.S. nr.13 del 31/03/2017 e successivo D.A. 90 del 23/10/2019, area soggetta a rilascio del N.O. della SS.BB.CC. DPRS n.705/67 (vd.All.6).

Il bene ricade in area soggetta a Vincolo Idrogeologico e Sismico.

Il bene ricade in area soggetta alla fascia di rispetto delle Strade Provinciali.

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ URBANISTICO- EDILIZIA: *NON CONFORME*

CRITICITA' ALTA

L'immobile ubicato al Piano Seminterrato oggetto della richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 L. n.724/94, istanza prot. n.278/94, risulta **Non Conforme**, così come dichiarato a pag. 8 della perizia presente in atti del già nominato Ing. A. COSTA il quale a riscontro tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate all'istanza segnala quanto di seguito riportato:

Differmità nella realizzazione delle aperture e delle finestre del prospetto lato Sud-Ovest.

Diversa distribuzione interna.

Mancata realizzazione di alcune tramezzature di separazione dell'intercapedine.

Rispetto allo stato dichiarato nell'istanza di condono ed evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla stessa (stato rustico), l'immobile al momento dei sopralluoghi risulta completo di compagni e finiture.

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi, visto che lo stesso non presenta modifica alcuna rispetto a quanto rilevato dal già nominato Ing. A. COSTA, si conferma quanto sopra riportato in ordine alla NON conformità del Piano Seminterrato Primo.

L'immobile ubicato al Piano Terra (Piano primo dalla quota della strada principale) oggetto della richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 L. n.724/94, istanza prot. n.279/94, risulta **Non Conforme** agli elaborati di progetto come meglio di seguito riportato:

Variatione di prospetto per diversa posizione di alcune bucatore esterne.

Diversa distribuzione interna per riduzione delle dimensioni del vano Letto adiacente al vano Soggiorno
Accessibilità alla terrazza di copertura tramite una scala in c.a. realizzata sul prospetto Ovest con realizzazione di parapetto nella suddetta copertura.

Ampliamento dell'area esterna dei balconi in collegamento con la copertura del nuovo locale deposito ubicato sul prospetto Est.

Realizzazione di una scala in c.a. di collegamento del Piano Seminterrato Primo con il Piano Terra e da cui è consente l'accesso al locale deposito sopracitato.

L'immobile al momento dei sopralluoghi è completo di finiture diversamente dallo stato dichiarato nell'istanza di condono.



L'immobile ubicato a Nord del fabbricato sopraccitato e ricadente all'interno della medesimo proprietà dei debitori, per il quale è stata richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell' art. 32 L. n.326/03 con istanza prot. n. 3336/04 del 23.12.2004 in ditta xxxxxxxxxxxx XXXXXXXX (figlio dei debitori), consistente in due elev. f.t. presenta una pratica di Diniego n.294 del 28.06.2015 pertanto **Non Conforme**.

Si precisa, altresì, che in atti presso l'Ufficio del Comune di Messina non sono presenti elaborati geometrici relativi alla suddetta pratica e che all'interno delle sopraccitate pratiche di condono non si fa menzione di alcuni manufatti rilevati durante i sopralluoghi.

Nella fattispecie: due depositi ubicati sul lato NO, tra il corpo principale (P.XXXXXXXX-C.XXXXXXXX) e il secondo corpo (G. XXXXXXXX); due tettoie di cui una ubicata sul lato NO di pertinenza del secondo manufatto composta di travi in legno ancorati al perimetro del balcone e ai muri di confine e l'altra anch'essa con travi ancorate ai muri perimetrali e a un pilastro in c.a.; un deposito a piano seminterrato ubicato sul confine SE. I suddetti manufatti risultano **Non conforme** in quanto realizzati senza gli idonei titoli autorizzativi.

8.2 SANABILITA' DELLE DIFFORMITA':

L'immobile di cui al fabbricato a due elev. ft composto da un Piano Seminterrato Primo e da un Piano in sopraelevazione per il quale sono state presentate le richieste di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.n.724/94, istanza n.278/94 e 279/94, oggi censito al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 20 particella 1556 subalterni 4 e 5, può essere regolarizzato completando *iter* per il rilascio delle C.E. in sanatoria ai sensi dell'art. 28 LR n.16/2016 con perizia sostitutiva fatto salvo eventuali conguagli in merito all'oblazione e agli oneri concessori oltre diritti amministrativi previsti dalla delibera comunale n.1187 del 29.12.2006 ai fini del diritto. La regolarizzazione è ammissibile previo il ripristino dello stato del piano seminterrato primo in ordine all'ampliamento di superficie registrato in conformità con l'elaborato di progetto già presentato all'interno dell'istanza n.278/94, nonché lo scioglimento del vincolo idrogeologico (Dipartimento Forestale), del vincolo sismico (Genio Civile), del vincolo di cui alla Strada Provinciale (Provincia) e del vincolo paesaggistico, giacché l'immobile al momento dell'abuso rientrava all'interno del Piano Tekne allora vigente in zona INP soggetta a Interesse Naturale e Paesaggistico.

Le difformità riscontrate in merito alla diversa distribuzione interna al Piano Seminterrato e al piano Terra (P1°), nella fattispecie: la variazione di prospetto del piano terra, la realizzazione della scala in c.a. di accesso al terrazzo di copertura resa praticabile sono sanabili ai sensi degli artt. 36 bis e 37 DPR. 380/01.

In merito alla scala in c.a. esistente si precisa che la stessa è regolarizzabile ai fini sismici richiedendo un parere preventivo all'ufficio del Genio Civile ai sensi della L. n. 64/71, D.P.R. n.380/2001 presentando i dovuti calcoli. Per altro, a seguito della segnalazione all'A.G. del reato sismico, esaminati gli elaborati progettuali, l'ufficio del Genio Civile rilascerà il parere preventivo in attesa della sentenza che emetterà l'A.G. per l'abuso eseguito. A sentenza acquisita l'ufficio del G.C. rilascerà un parere definitivo in sanatoria per il mantenimento delle opere già realizzate.

L'immobile di cui al fabbricato a due elev. ft composto da un Piano Terra e Primo destinato a civile abitazione per il quale è stata presentata la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.n.326/03, istanza n.3336/04, oggi censito al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 20 particella 1556 subalterno 6, non può essere regolarizzato, giacché alla data odierna in merito alla L. n.326/03 è vigente la Circolare Assessoriale prot.n.62212 n.2 del 30/12/2022 emessa dall'Assessorato Regione Siciliana dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, acquisita dalla SS.BB.CC. di Messina in data 02/01/2023 (vd. All.7_C.A. n.2 del 30.12.2022), con la quale gli interventi edilizi realizzati in aree di interesse paesaggistico sono insanabili ad esclusione di quelli di minore importanza (restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, opere che non comportino nuovi volumi o superfici). Pertanto, considerando che l'immobile in oggetto ricade in zona soggetto a vincolo paesaggistico si conferma la NON sanabilità dello stesso.

I depositi realizzati in assenza di idoneo titolo abilitativo alla luce della Circolare Assessoriale di cui sopra si considerano NON sanabili.

Costi di regolarizzazione:

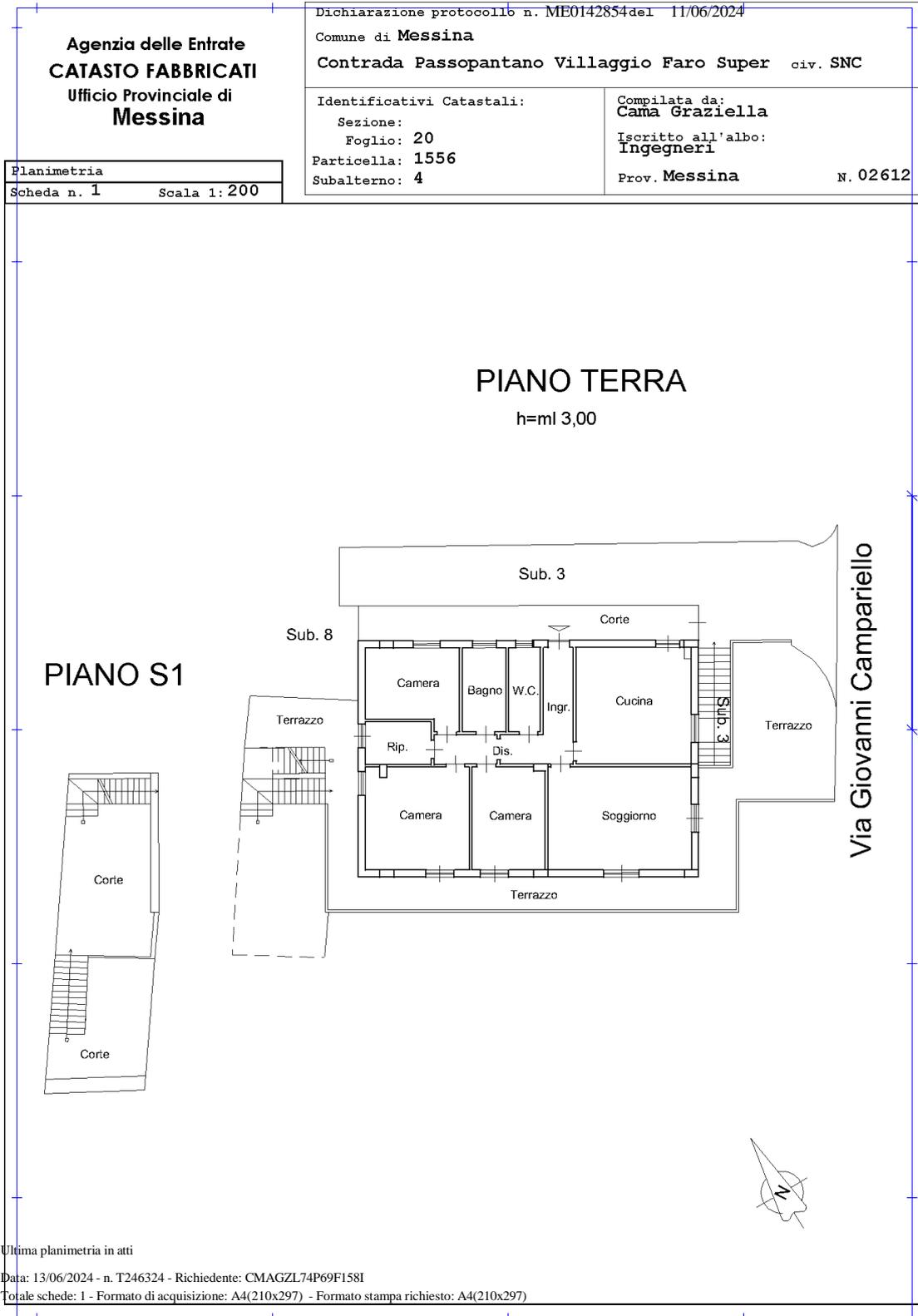


- Diritti amministrativi per il completamento *iter* pratiche di condono e competenze del tecnico: €250,00 + €250,00 + €3.000,00 = **€3.500,00**
- Costi di demolizione e ripristino compreso il trasporto e oneri di conferimento a discarica (vd. All.8_Analisi costi interventi ripristino Prezziario Regione Sicilia 2024): €30.800,51 (casa P. XXXXXXXX) + €1.814,16 (S7) + € 2.107,14 (S8) + €7.580,79 (S1) = **€42.303,20**
- Indennità pecuniaria per il rilascio parere paesaggistico (simulazione pratica calcolo indennità presso SSBCC istanze n.278 e n.279) e competenze del tecnico: € 26.229,62 + € 2.000,00= **€28.229,62**
- Regolarizzazione presso SSBCC e Genio Civile per la realizzazione della scala in c.a. di accesso al piano terrazzo e della scala di collegamento al piano terra comprese le competenze del tecnico e della pratica forense: **€ 8.000,00**

TOT. € 82.032,80L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**

8.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI-ATTO: CONFORME.

Data: 13/06/2024 - n. T246324 - Richiedente: CMAGZL74P69F158I

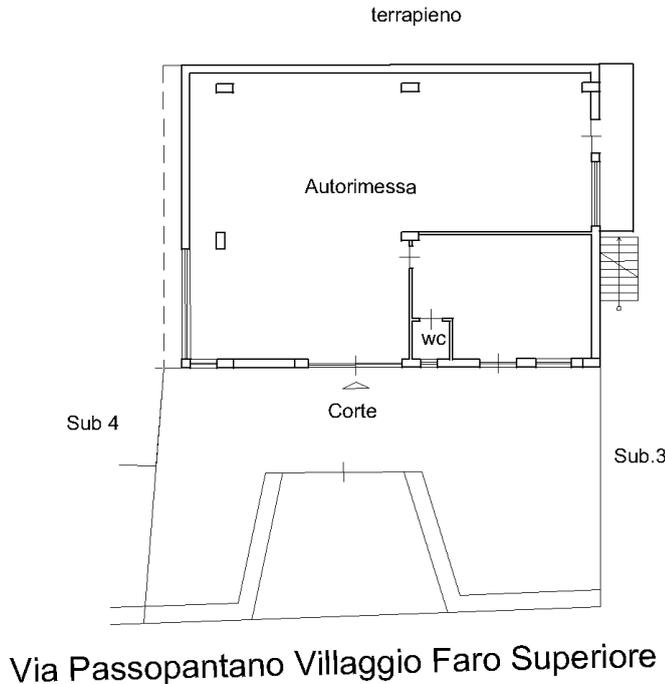


Data: 13/06/2024 - n. T246325 - Richiedente: CMAGZL74P69F158I

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Messina	Dichiarazione protocollo n. ME0142854 del 11/06/2024 Comune di Messina Contrada Passopantano Villaggio Faro Super civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 20 Particella: 1556 Subalterno: 5	Compilata da: Cama Graziella Inscritto all'albo: Ingegneri Prov. Messina N. 02612
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1: 200		

PIANO SEMINTERRATO

h=ml 3,65



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2024 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 20 - Particella 1556 - Subalterno 5 >
CONTRADA PASSOPANTANO VILLAGGIO FARO SUPERIORE n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 13/06/2024 - n. T246325 - Richiedente: CMAGZL74P69F158I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: CAMA GRAZIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11162a33b2d96422774c19270f437b87

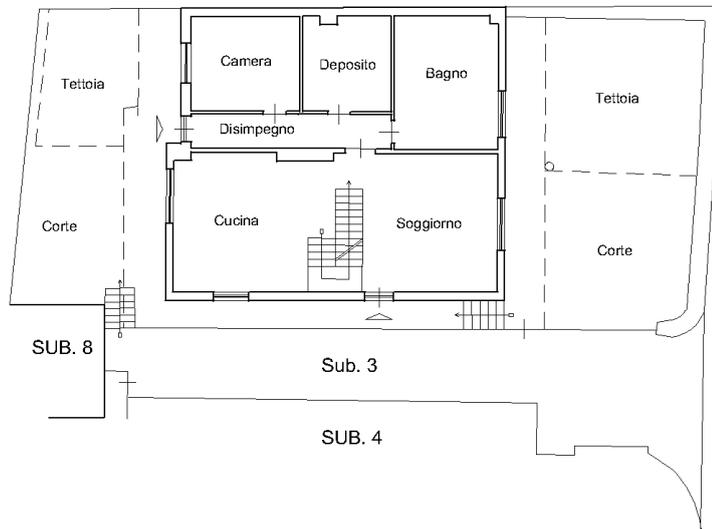


Data: 13/06/2024 - n. T246326 - Richiedente: CMAGZL74P69F158I

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Messina	Dichiarazione protocollo n. ME0142882 del 11/06/2024 Comune di Messina Contrada Passopantano Villaggio Faro Super civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 20 Particella: 1556 Subalterno: 6	Compilata da: Cama Graziella Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Messina N. 02612
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1: 200		

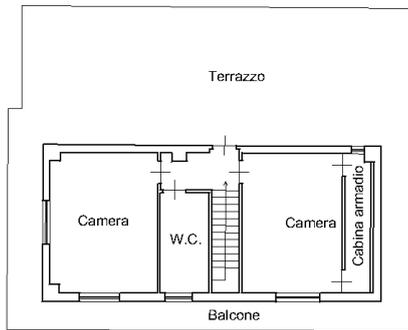
PIANO TERRA

h=ml 2.97



PIANO PRIMO

h=ml 2.97



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2024 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 20 - Particella 1556 - Subalterno 6 >
 CONTRADA PASSOPANTANO VILLAGGIO FARO SUPERIORE n. SNC Piano T-1

Ultima planimetria in atti

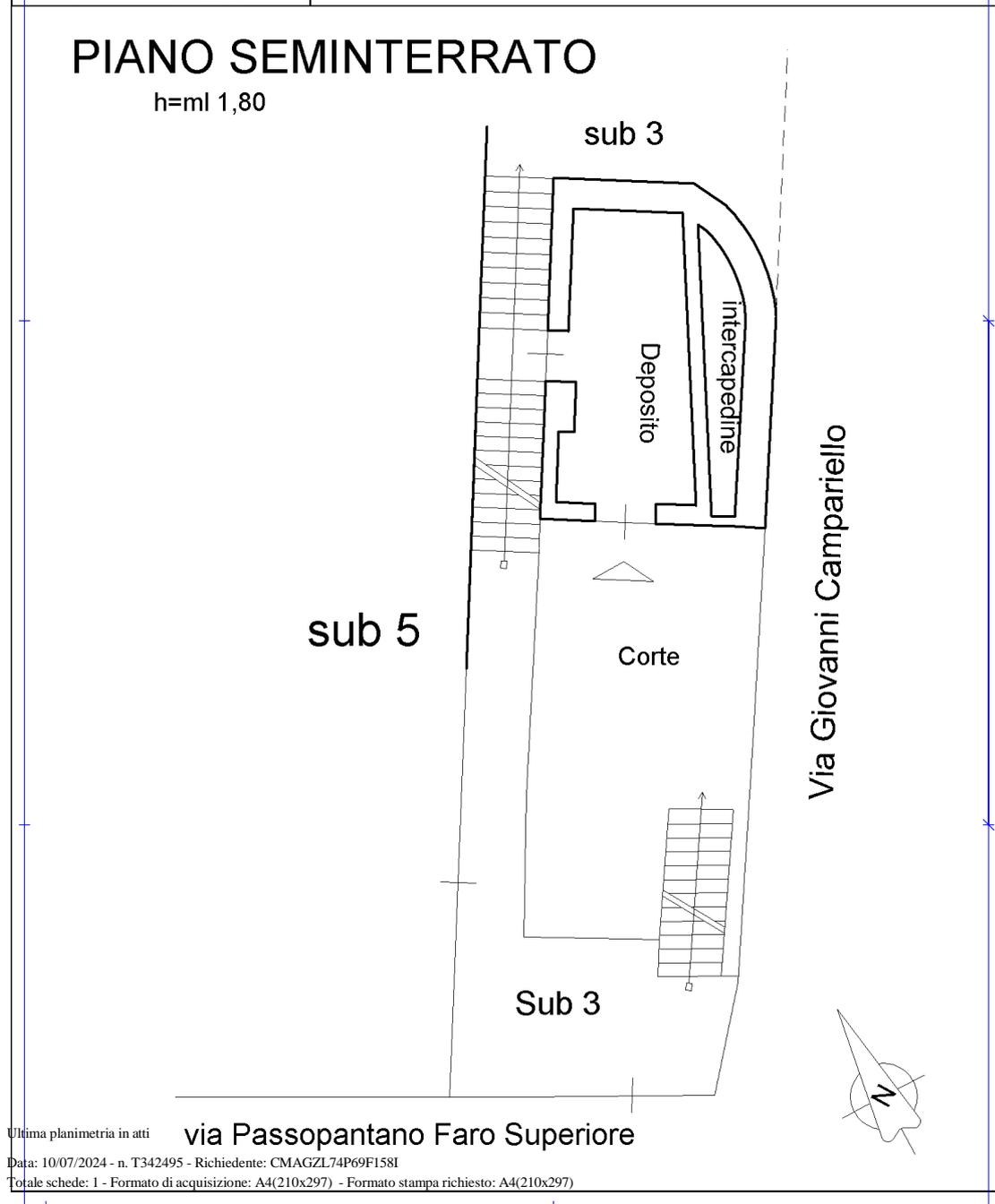
Data: 13/06/2024 - n. T246326 - Richiedente: CMAGZL74P69F158I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 10/07/2024 - n. T342495 - Richiedente: CMAGZL74P69F158I

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Messina</p>	Dichiarazione protocollo n. ME0157292 del 08/07/2024 Comune di Messina Contrada Passopantano Villaggio Faro Super civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 20 Particella: 1556 Subalterno: 7	Compilata da: Cama Graziella Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Messina N. 02612
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1: 100		



Espropriazioni immobiliari N. 53 del 2015
promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. vs xxxxxxxxxxxxxxxxx

Data: 13/06/2024 - n. T246328 - Richiedente: CMAGZL74P69F158I

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Messina	Dichiarazione protocollo n. ME0142856 del 11/06/2024 Comune di Messina Contrada Passopantano Villaggio Faro Super civ. SNC				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100 </td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>	Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 20 Particella: 1556 Subalterno: 8 </td> <td style="width: 50%;"> Compilata da: Cama Graziella Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Messina N. 02612 </td> </tr> </table>	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 20 Particella: 1556 Subalterno: 8	Compilata da: Cama Graziella Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Messina N. 02612
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100					
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 20 Particella: 1556 Subalterno: 8	Compilata da: Cama Graziella Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Messina N. 02612				

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2024 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 20 - Particella 1556 - Subalterno 8 >
 CONTRADA PASSOPANTANO VILLAGGIO FARO SUPERIORE n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti
 Data: 13/06/2024 - n. T246328 - Richiedente: CMAGZL74P69F158I
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: CAMA GRAZIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11162a33b2d96422774c19270f437b87



BENI IN MESSINA Vill. Faro superiore**CASA SINGOLA**

di cui al punto A

PUNTO A: Abitazione in villino sito in Messina, Vill. Faro Superiore, C/da Passopantano della superficie lorda commerciale di **281,05 mq** per la quota di:

- 1/2 Piena Proprietà (XXXXXXXX XXXXXXXX).
- 1/2 Piena Proprietà (XXXXXXXX XXXXXXXX).

Il bene ricade nel Comune di Messina in una c/da del Villaggio Faro Superiore che si sviluppa sul prolungamento della strada provinciale a poca distanza dal centro abitato. Il contesto edilizio in cui si inserisce l'immobile è caratterizzato in prevalenza da residenze in villa.

Il bene immobiliare oggetto di valutazione si compone di due corpi fabbrica principali e di alcuni locali depositi ricadenti all'interno dell'area di proprietà, rispettivamente identificati al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 20 particella 1556.

Il bene immobiliare oggetto di valutazione è identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 20 particella 1556:

- subalterno 4 - intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, CF:XXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXX XXXXXXXX, nata XXXXXXXX, CF: XXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, categoria A/2, classe 8, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 167 mq, superficie catastale totale escluso le aree scoperte 146 mq, rendita € 238,60, derivante da variazione del 11/06/2024 prot. n. ME0142854 (n. 142854.1/2024), sopprime subalterno 1, divisione e ampliamento per diversa distribuzione degli spazi interni, giusto tipo mappale prot. n.115631/2024 del 09/05/2024 (vd. All.1_Documentazione catastale).

Altezza interna di m 3,00

Immobile costruito nel 1993

- subalterno 5 - intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, CF:XXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXX XXXXXXXX, nata XXXXXXXX, CF:XXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, categoria C/6, classe 8, classe 3, consistenza 151 mq, superficie catastale 180 mq, rendita € 140,37, derivante da variazione del 11/06/2024 prot. n. ME0142854 (n. 142854.1/2024), sopprime subalterno 1, divisione e ampliamento per diversa distribuzione degli spazi interni, giusto tipo mappale prot. n.115631/2024 del 09/05/2024 (vd. All.1_Documentazione catastale).

Altezza interna di m 3,65

Immobile costruito nel 1989

- subalterno 6 - intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, CF:XXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXX XXXXXXXX, nata XXXXXXXX, CF:XXXXXXXX, per



la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, categoria A/7, classe 10, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 212 mq, superficie catastale totale escluso le aree scoperte 188 mq, rendita € 469,98, derivante da variazione del 11/06/2024 prot. n. ME0142882 (n. 142882.1/2024), sopprime subalterno 2, dichiarazione UIU art.189 DL 78/10 (vd. All.1_Documentazione catastale).

Altezza interna di m 2,97

Immobile costruito nel 2003

- subalterno 9 - intestato a XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, CF XXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXX XXXXXXXX, nata XXXXXXXX, CF XXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, categoria F/5, consistenza 131 mq, derivante unita' afferenti edificate in sopraelevazione del 11/06/2024 pratica n. ME0142881 in atti dal 13/06/2024 protocollo n. 2596511.11/06/2024 (n. 142881.1/2024), giusto tipo mappale prot. n.115631/2024 del 09/05/2024 (vd. All.1_documentazione catastale).

Immobile costruito nel 1993

- subalterno 7 - intestato a XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, CF:XXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXX XXXXXXXX, nata XXXXXXXX, CF:XXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, categoria C/2, classe 2, consistenza 15, superficie catastale 25 mq, rendita € 23,24, derivante unita' afferenti edificate su aree di corte del 11/06/2024 pratica n. ME0142856 in atti dal 13/06/2024 unita' afferenti edificate su aree di corte (n. 142856.1/2024) , giusto tipo mappale prot. n.115631/2024 del 09/05/2024 (vd. All.1_documentazione catastale).

Altezza interna di m 1,80

Immobile costruito nei primi anni 2000

- subalterno 8 - intestato a XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, CF XXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXX XXXXXXXX, nata XXXXXXXX, CF XXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, categoria C/2, classe 4, consistenza 14, superficie catastale 21 mq, rendita € 31,09, derivante unita' afferenti edificate su aree di corte del 11/06/2024 pratica n. ME0142856 in atti dal 13/06/2024 unita' afferenti edificate su aree di corte (n. 142856.1/2024), giusto tipo mappale prot. n.115631/2024 del 09/05/2024 (vd. All.1_documentazione catastale).

Altezza interna media di m 2,25

Immobile costruito nei primi anni 2000

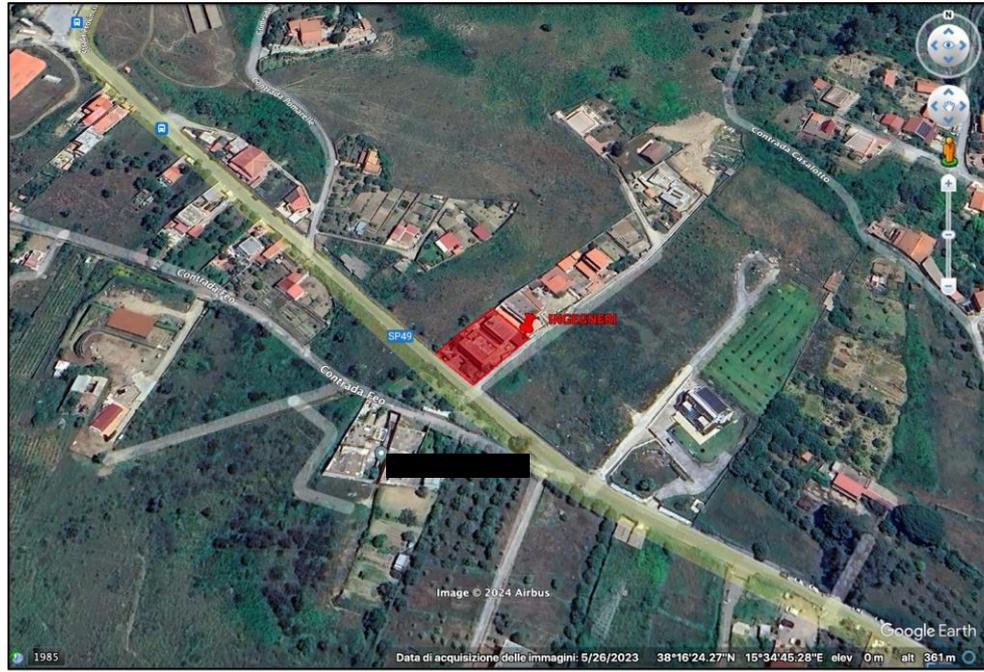
Coerenze: a Nord e a Ovest con terreno altra ditta, a N-E con fabbricato e terreno altra ditta, a Est strada privata e a Sud con strada provinciale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'asset immobiliare è ubicato nel Comune di Messina su Via Passopantano nelle immediate vicinanze del centro abitato del villaggio di Faro Superiore a vocazione prettamente residenziale. La zona in oggetto ricade in un'area che ben si presta sia per attività agro pastorali sia come residenza. La strada provinciale SP49 da cui si accede al bene presenta un traffico poco sostenuto, non sono presenti zone di sosta destinate a parcheggi, pertanto i parcheggi esterni sono insufficiente anche per la mancanza di posti a margine della carreggiata. Nell'area in cui ricade l'asset immobiliare sono presenti sia servizi di urbanizzazione primaria che



secondaria, non sono presenti servizi ad alta tecnologia, non sono presenti delle aree di particolare pregio ambientale o edifici di peculiare pregio storico.



SERVIZI:

Ospedale Papardo	Ottimo
Università	Ottimo

COLLEGAMENTI:

Svincolo Autostradale Giostra distante 30,00 km	Buono
---	-------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Esposizione	Media
Panoramicità	Scarsa
Luminosità	Media
Impianti Tecnici	Media
Stato di Manutenzione Generale	Media
Servizi	Scarsi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA BENE DI CUI AL PUNTO A:

L'immobile occupato dai Sigg. P. XXXXXXXX e C. XXXXXXXX si compone a piano seminterrato primo di un ampio ambiente destinato a garage e di un deposito direttamente accessibile dalla corte di pertinenza del bene e on direttamente collegato con la soprastanze abitazione. L'abitazione a piano terra (prima elevazione f.t. dalla quota della strada provinciale) è accessibile sia dalla corte di pertinenza con ingresso dalla SP 49 sia dalla stradella privata che costeggia il lotto in cui ricade la costruzione. La suddetta è composta di un ingresso, Cucina abitabile, Soggiorno abitabile, numero due Camere da letto, un Ripostiglio, un Disimpegno e numero due locali WC entrambi dotati di luce e aria naturale. In merito alle rifiniture si riferisce che i pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in grès, gli infissi in alluminio no taglio termico, l'impianto termico autonomo con caldaia a gas ed elementi radianti in alluminio che al momento del sopralluogo, non è utilizzato giacché l'utenza si serve di una stufa a pellet per il riscaldamento e della caldaia per l'acqua calda sanitaria, lo strato di finitura delle pareti è realizzato con pittura al



ducotone dai toni chiari a meno di una parte della Camera da letto matrimoniale con effetto stucco veneziano. Il terrazzo di copertura è calpestabile ed accessibile da una scala esterna in c.a. Lo stato di manutenzione interno si può ritenere nel complesso discreto a meno di alcuni problemi di infiltrazione proveniente dal terrazzo soprastante che hanno causato il distacco dello strato di pittura e la formazione di muffe nerastre in alcune arre del soffitto della Cucina ed in una delle Camere da letto, altresì in uno dei due bagni si rileva la formazione di macchie nere attribuibili a fenomeni di condensa. In merito allo stato di manutenzione dell'esterno del fabbricato si rileva che le strutture delle pensiline di copertura presentano l'effetto *spalling* con rigonfiamento del copriferro di armatura, inoltre è carente della pitturazione con pittura per esterni e la terrazza di copertura presenta esiti di interventi puntuali di impermeabilizzazione con guaine liquide al fine di contenere i danni alla sottostante abitazione (vd. All.9_Documentazione fotografica).

Delle Componenti Edilizie:

Infissi esterni: a doppia anta battente realizzati in alluminio e vetro singolo	Medie
Infissi interni: a battente realizzati in porta interne in legno massello	Discreto
Pavimentazione interna: realizzata in gres	Ottimo
Rivestimenti interni: realizzati in gres	Ottimo
Strato di finitura interno: pitturazione in ducotone	Medio

Degli Impianti:

Termico: autonomo con caldaia a gas.	Buono
Elettrico:	Buono

CLASSE ENERGETICA:



[111,11 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240613-083048-50679 registrata in data 13/06/2024 validità 10 anni (vd. All.10_Attestato di prestazione energetica).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale immobile P. XXXXXXXXX e C. XXXXXXXXX: *Personalizzato*.

Descrizione	Consistenza sup. mq	Indice	Sup. Commerciale
Superficie residenziale	146,00	100%	146,00
Superficie balconi	44,68	25%	11,17
Superficie deposito	32,00	25%	8,00
Superficie garage	104,00	52%	52,00
Superficie lastrico solare	131,00	10%	13,10
Superficie area esterna	725,54	7%	50,78
TOT	142,62		281,05



VALUTAZIONE

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Comparativo 1.

Tipo fonte: Atto di Compravendita

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia delle Entrate di Messina (vd. All.11_Ricerca di mercato)

Descrizione: Immobile sito in Messina località Curcuraci è composto da un fabbricato a 2 elevazioni f.t. con circostante terreno e presenta a piano terra un porticato destinato a deposito e a piano primo un soggiorno, un disimpegno, una cucina, un bagno, un altro locale wc, tre camere da letto e da un terrazzo che circonda l'intero fabbricato a cui si accede tramite due rampe di scale poste ai lati opposti del fabbricato stesso.

Attestato di prestazione energetica: classe F

Superfici principali e secondarie: 170,00mq

Superfici balconi e: 125,00 mq

Superficie portico: 214,00 mq

Superficie terreno: 1.000,00 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: € 150.000,00 pari a 450,00 Euro/mq

Banche dati Operatori Immobiliari (vd. All.11)

OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate-II semestre 2021 (13/06/2024).

Domanda: Abitazioni in stato conservativo normale in zona D4 della fascia OMI.

Valore minimo: 750,00Euro/mq

Valore massimo: 1.050,00 Euro/mq

Domanda: Abitazioni in ville e villini in stato conservativo normale in zona D4 della fascia OMI.

Valore minimo: 1.150,00 Euro/mq

Valore massimo: 1.700,00 Euro/mq

OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate-II semestre 2023 (13/06/2024).

Domanda: Abitazioni in stato conservativo normale in zona D4 della fascia OMI.

Valore minimo: 740,00Euro/mq

Valore massimo: 1.000,00 Euro/mq

Domanda: Abitazioni in ville e villini in stato conservativo normale in zona D4 della fascia OMI.

Valore minimo: 1.100,00 Euro/mq

Valore massimo: 1.7650,00 Euro/mq

Domanda agenti immobiliari di fiducia: Villetta in normale stato conservativo in villaggio Faro superiore.

Valore minimo: 550,00 Euro/mq

Valore massimo: 700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE

Gli IVS (International Valuation Standard) riconoscono quale procedimento per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene il metodo del Market Comparison Approach (MCA). L'attività propedeutica alla stima si è basata sullo studio del mercato immobiliare di beni immobili simili ricadenti in uno specifico segmento definito rispetto alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso, alla localizzazione, alla dimensione, nonché alla forma di mercato.

Il Market Comparison Approach (MCA) è un metodo di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto comparabili. Si tratta di una procedura sistematica di comparazione delle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili interessati che prevede l'analisi della ed estrinseche possedute dagli immobili, in primis la superficie principale e poi a seguire la data di stipula con la rilevazione dei prezzi di immobili simili al bene oggetto di stima e delle molteplici caratteristiche intrinseche dell'atto



di compravendita, la presenza di balconi, lo stato di manutenzione, i servizi e altre caratteristiche. Le caratteristiche quantitative come quella superficiaria (principale e secondaria) sono state misurate in scala cardinale in mq, le caratteristiche qualitative come lo stato di manutenzione, la presenza di servizi come la piscina sono misurate su scala nominale e ordinale.

La Superficie principale S1(mq) è stata determinata secondo la definizione della Superficie Esterna Lorda (SEL, Linee Guida ABI 2015).

L'analisi del mercato immobiliare della zona ha rilevato la presenza di un tessuto urbano per la maggiore di natura abitativo, pertanto il migliore uso previsto per il bene è quello residenziale.

La rilevazione dei prezzi è stata condotta acquisendo atti di compravendita dei beni immobili comprabili presso la piattaforma digitale STIMATRIC CITY e a seguire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina. La ricerca ha prodotto un solo atto di compravendita di un'abitazione civile comparabile ricadente nella limitrofa zona di Curcuraci aventi medesime caratteristiche di quella oggetto di interesse.

Il Comparabile A si compone di una villetta composta da un portico a piano terra destinato a deposito e da una civile abitazione al piano primo che si articola in un soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, wc, tre camere da letto della superficie lorda di circa 170,00 mq ed in un terrazzo a livello che circonda interamente l'abitazione della superficie di circa 125,00 mq. L'immobile presenta area esterna a giardino con estensione di circa 1.000,00 mq ed un portico a piano terreno della superficie di 214,00 mq. Il bene è stato compravenduto con atto in notaio R. Spadaro del 21.10.2021 a corpo alla cifra di € 150.000,00 (All.11).

Il Subject si compone di una villetta composta da piano terra da un garage della superficie lorda di 104,00 mq e di un deposito della superficie lorda di 32,00 mq e di una civile abitazione al piano superiore della superficie lorda di circa 146,00 mq con un balcone a livello che la circonda della superficie di circa 44,68 mq e di un lastrico solare calpestabile direttamente collegato da una scala esterna del superficie lorda di 131,00 mq. L'immobile presenta un'area esterna in cui sono presenti delle costruzioni che di fatto non sono sanabili e pertanto non vengono conteggiate all'interno della superficie commerciale, piuttosto se ne considerano i costi per la regolarizzazione e si stima la sola area di sedime a giardino per una superficie complessiva di 725,54 mq (All.12_Tabella dati)

L'analisi del mercato immobiliare relativamente al segmento di mercato in cui ricade il bene immobiliare oggetto di stima ha permesso di ricavare alcuni rapporti mercantili superficiali che esprimono la variazione tra il prezzo di una superficie secondaria ed il prezzo della superficie principale. Tali prezzi sono stati espressi in termini di prezzi marginali che esprimono la variazione del prezzo al variare dell'unità della caratteristica immobiliare, presentando un segno positivo nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento di prezzo e un segno negativo nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo.

Il prezzo marginale della caratteristica data del contratto, DAT, determina l'aggiustamento dei prezzi rilevati per gli immobili comparabili alla data della stima secondo la formula $p(\text{dat}) = \text{Prz} \cdot i/12$ (€/mese), Prz, prezzo del comparabile ed i, saggio di variazione annuo dei prezzi dello specifico segmento di mercato immobiliare. Nel caso specifico è stato registrato un segno negativo, giacché dall'analisi dei dati di mercato è stata registrata una diminuzione dei prezzi dal 2021 al 2023 con un saggio di devaluazione annuale $i = -1,21\%$. Il prezzo marginale per la caratteristica data, pDAT, aggiorna il prezzo del contratto di compravendita del comparabile A alla data della valutazione, calcolato secondo la formula $p(\text{dat}) = \text{PrzA} \cdot i/12 = -151,52$ (€/mese) (vd. All.13_Tabella indici mercantili e saggio annuo).

Il prezzo marginale della caratteristica superficiaria principale, S1, calcolato secondo la formula, $p(S1) = \text{Prz} \cdot (1 - ct) / (S1 \cdot \text{prb} \cdot \text{Sb} + \text{prpo} \cdot \text{Spo}) = (\text{Euro}/\text{mq})$, ($i=2,3...k$, comparabili), pari al rapporto tra il prezzo reale della compravendita, Prz, al netto dell'area esterna e la somma della superficie principale S1 e di quella secondaria. La superficie secondaria è stata determinata dalla somma dei prodotti tra la superficie specifica (Spo, superficie del portico e Sba, superficie balconi/terrazzo) ed il relativo rapporto mercantile (rpo, rapporto mercantile del portico e rba, rapporto mercantile della terrazza). L'area esterna è stata computata tenendo conto del rapporto di complementarietà, c, ossia del rapporto tra il valore del terreno e del fabbricato

Prezzo marginale SUPERFICIE PRINCIPALE CON
AREA ESTERNA DI PERTINENZA ESCLUSIVA

$$p_1 = \frac{\text{PRZ} \cdot (1 - c)}{\underbrace{S_1 + \sum_{i=2}^n \pi_i \cdot S_i}_{\text{PREZZO MEDIO}}} \cdot \sigma$$

Prezzo marginale SUPERFICIE ESTERNA
DI PERTINENZA ESCLUSIVA

$$p_e = \frac{\text{PRZ} \cdot c}{\underbrace{S_e}_{\text{PREZZO MEDIO}}} \cdot \sigma_e$$



che su di esso vi insiste. Assumendo dal mercato immobiliare in merito al rapporto di complementarietà per la zona oggetto di interesse un valore congruo pari a $c=0,20$, quale prezzo marginale del portico $rpo=0,30$ e e del balcone, $rba=0,25$, si determina quale prezzo marginale della caratteristica superficie principale del comparabile A, $pA(S1) = 452,06$ (Euro/mq) che si assume quale prezzo medio minimo accettabile ai fini della stima (vd. All.12, All.14_Tabella prezzi margine e prezzi medi).

Il prezzo marginale delle caratteristica superficiaria del balcone/terrazza, $pr(Sb)$ è pari al prezzo della caratteristica superficiaria principale, $p(S1)$ per il rapporto mercantile del balcone, $rb=0,25$, secondo la formula, $p(Sb)= p(S1)*rb= 113,02$ (Euro/mq) (vd. All.14).

Il prezzo marginale delle caratteristica superficiaria portico, $pr(Spo)$ è pari al prezzo della caratteristica superficiaria principale, $p(S1)$ per il rapporto mercantile del ripostiglio, $rpo=0,30$, secondo la formula, $p(Stet)= p(S1)*rpo= 135,62$ (Euro/mq) (vd. All.14).

Il prezzo marginale delle caratteristica superficiaria deposito non direttamente collegato all'unità principale, $pr(Sdep)$ è pari al prezzo della caratteristica superficiaria principale, $p(S1)$ per il rapporto mercantile del deposito, ricavato dal mercato immobiliare nella misura di $rdep=0,25$, secondo la formula, $p(Sdep)= p(S1)*rdep= 113,02$ (Euro/mq) (vd.All.14).

Il prezzo marginale delle caratteristica superficiaria garage, $pr(Sga)$ è pari al prezzo della caratteristica superficiaria principale, $p(S1)$ per il rapporto mercantile del garage, ricavato dal mercato immobiliare nella misura di $rga=0,50$, secondo la formula, $p(Sdep)= p(S1)*rga= 226,03$ (Euro/mq) (vd. All.14).

Il prezzo marginale delle caratteristica superficiaria lastrico solare, $pr(Sla)$ è pari al prezzo della caratteristica superficiaria principale, $p(S1)$ per il rapporto mercantile del lastrico solare, ricavato dal mercato immobiliare nella misura di $rla=0,10$, secondo la formula, $p(Sla)= p(S1)*rla= 45,21$ (Euro/mq) (vd. All.14).

Il prezzo marginale delle caratteristica della superficie esterna, $pr(SUE)$ è pari al prezzo del comparabile per il rapporto complementare dell'area edificata ct , stimato nella misura di $0,20$ per la zona in esame, il tutto rapportato alla superficie esterna del comparabile, secondo la formula, $p(SUE)= p(SA)*ct/SUE= 30,00$ (Euro/mq) (vd. All.14).

In aggiunta a quanto sopra, sono state considerate altre caratteristiche, quali lo stato di manutenzione STM, i servizi igienici, SER, Serramenti, SERR e l'impianto di riscaldamento, IMP. A ciascuna caratteristica è stato assegnato un nomenclatore numerale e di seguito, determinato il prezzo marginale.

Il prezzo marginale del servizio SERV (n) è stato determinato con il metodo del costo deprezzato secondo la formula $p=C*(1-t/n)$, considerando il costo verosimile per la realizzazione di un nuovo locale wc , $C= € 5.000,00$, valutando la vita trascorsa del servizio del comparabile, tenendo conto dell'età dell'appartamento e del presunto ultimo intervento di manutenzione; per il comparabile A si assume una vetustà pari a $t= 12$ anni e per il *Subject* una vetustà pari a 10 anni, nonché per tutti una vita economica (utile) pari a $n=15$ anni. Pertanto, si determina un prezzo marginale per i servizi del comparabile A pari a $pA SERV= € 1.000,00$ (€/n) e per il *Subject* pari a $pS SERV= € 1.666,00$ (€/n).

Il prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento IMP (n) è stato determinato con il metodo del costo deprezzato secondo la formula $p=C*(1-t/n)$, considerando il costo verosimile per la realizzazione di un nuovo impianto, $C=€7.00000$, tenendo conto dagli atti che il comparabile ne risulta sprovvisto e valutando la vita trascorsa dell'impianto del *Subject*, con la stima l'età del bene e del presunto ultimo intervento di manutenzione, vista anche l'inattività dello stesso al momento del sopralluogo, si assume una vetustà una vetustà pari a 12 anni, nonché una vita economica (utile) pari a $n=15$ anni. Pertanto, si determina per il *Subject* un prezzo marginale per l'impianto pari a $pS SERV= € 1.400,00$ (€/n).

Il prezzo marginale dei serramenti SERR (n) è stato determinato con il metodo del costo deprezzato secondo la formula $p=C*(1-t/n)$; considerando il costo verosimile per la realizzazione di serramenti per il comparabile A, $C= € 8.927,15$ e valutando la vita trascorsa ei serramenti, nonché tenendo conto dell'età dell'appartamento, si assume una vetustà pari a $t= 30$ anni ed una vita economica (utile) pari a $n=40$ anni, determinando un prezzo marginale per i serramenti del pari a $pA SERR= € 2.231,79,00$ (€/n).Altresi, considerando il costo verosimile per la realizzazione dei serramenti per il *Subject*, $C= € 11.746,25$ e valutando la vita trascorsa e l'età dell'appartamento, si assume una vetustà pari a $t= 25$ anni ed una



vita economica (utile) pari a n=40 anni, determinando un prezzo marginale per i serramenti pari a pS SERR= € 4.404,84 (€/n) (vd. All.14)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione, STM, è stato calcolato assegnando un punteggio alle condizioni del *Subject* e del comparabile (1=scarso;2=sufficiente e 3=buono), nella fattispecie scarso pari a 1 trattandosi di un immobile dichiarato abitabile nel '68 che ha avuto degli interventi nel 2012 per annessione del portico nell'unità catastale e sufficiente pari a 2 per il *Subject* in quanto nonostante siano presenti elementi di qualità come le porte e la pitturazione tipo stucco veneziano in alcune stanze, il bene presenta in alcuni punti nel soffitto gli esiti di degrado da infiltrazione. Pertanto, si stimano costi per passare dallo stato 1 allo stato 2, nella misura di € 5.000,00.

La tabella di valutazione aggiusta il prezzo del comparabile per ciascuna caratteristica immobiliare rispetto al *Subject* oggetto di stima, moltiplicando la differenza tra le caratteristiche superficiali del *Subject* e del comparabile con i rispettivi prezzi marginali, ovvero calcolando la differenza tra il prodotto della caratteristica nominale (SERV, IMP e STM) del *Subject* per il rispettivo prezzo marginale e il prodotto della caratteristica nominale (SERV, IMP e STM) dei rispettivi comparabili per il corrispondente prezzo marginale. Si determina in tal modo quale più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto il valore di € 130.769,03 (All.16_Tabella di valutazione e verifica).

Il più probabile prezzo indicato registra una divergenza percentuale con la stima monoparametrica del 3,96% ritenuta accettabile [$\text{div}(\text{Max}(\text{VMCA};\text{VMON})-\text{Min}(\text{VMCA};\text{VMON}))/\text{Min}(\text{VMCA};\text{VMON}) < 10\%$]. La stima monoparametrica ha rilevato un prezzo pari a € 125.783,20 ricavato dal prezzo di compravendita del comparabile, aggiustato per la caratteristica data del contratto e rapportato alla superficie commerciale del comparabile per la superficie commerciale del *Subject* (vd. All.16)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	€ 130.769,00
------------------------	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 130.769,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 48.736,20
---	--------------------

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del prezzo di mercato è stata redatta secondo International Valuation Standards (IVS) che si configura come segue: "Il valore di mercato è 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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni. (ABI-Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 2015, 2018, Regolamento UE 575/2013). In particolare:

... l'importo stimato ... si riferisce a un prezzo in termini monetari pagabile per il bene in un'operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato.

Il migliore prezzo che un venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente possa ottenere

...un bene... l'immobile va analizzato insieme a tutte le effettive opportunità che lo riguardano, nelle sue caratteristiche economiche, giuridiche e di altra natura.

...verrebbe venduto... si tratta di una stima piuttosto che del prezzo di vendita predeterminato o effettivo. È quel prezzo al quale il mercato si aspetta che l'operazione sia completata alla data della valutazione e che soddisfi tutti gli altri elementi della definizione di valore di mercato.



...alla data della valutazione... stabilisce che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui si ritiene di concludere la vendita, non è la data in cui viene preparata la valutazione. Poiché i mercati e le condizioni di mercato possono cambiare, il valore stimato per una data diversa potrebbe non essere adeguato o corretto.

... tra un acquirente consenziente ... si tratta di un acquirente che ha intenzione di comprarlo ma non è costretto a farlo, non è esageratamente ansioso di comprare né intende comprarlo a qualsiasi prezzo.

... un venditore ... il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato alle condizioni di mercato, per il migliore prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia.

... in condizioni di eguaglianza ... implica che le parti non abbiano fra loro un rapporto particolare o speciale . si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente.

... dopo un'adeguata promozione commerciale ... al fine di cedere il bene al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile, la durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni del mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di potenziali acquirenti.

... nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa ... implica che entrambe le parti, il venditore e l'acquirente, siano bene informati circa la natura e la caratteristica dell'immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data della valutazione.

... e senza costrizioni ... si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l'operazione, ma non forzata né costretta a farlo.

Gli International Valuation Standards (IVS) considerano tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile, il metodo del Market Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Tale metodo è basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili scambiati di recente e di prezzo noto e consiste nell'applicare una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina , agenzie: Grimaldi-Barca immobiliare, Mancuso immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare, O.M.I. Agenzia delle Entrate di Messina, Immobiliare.it on-line, ed inoltre: ricerca di atti di compravendita con STIMATRIX CITY portale dei valutatori on-line.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI



ID	Descrizione	Consistenza mq	cons. accessori mq	Valore Intero	Valore Diritto
A	Terreno con porzione di fabbricato in c.c.	281,05	0,00	€ 130.769,00	€ 130.769,00

<i>Giudizio di comoda divisibilità della quota</i>		
Vista la conformazione del bene si esprime un giudizio negativo ai fini della divisione del bene		
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi par.8.2)		€ 82.032,80
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova-		€ 48.736,20
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.		€. 7.310,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vd. cap. 5):		€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		€. 41.426,00

Il CTU

Ing. Graziella CAMA

