

# TRIBUNALE DI MILANO

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

RG. 183/2025

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatrice: [REDACTED]

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Piraino (ME)

Contrada Calanovella



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo Unico**

Beni in: Piraino (ME), Contrada Calanovella

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 1, particella n° 1130, subalterno n° 15,

**Stato occupativo**

al sopralluogo occupato senza alcun titolo dal sig. [REDACTED]

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo di mercato :** € 81.500,00

**Prezzo al netto delle decurtazioni:** € 75.000,00

**LOTTO 001****(Appartamento con posto auto)****1. IDENTIFICAZIONE E ATTUALE INTESTAZIONE DEL BENE****1.1. Descrizione del bene**

Ubicato nel Comune di Piraino (ME) Contrada Calanovella appartamento ad uso abitazione posto al piano terra e primo di un corpo di fabbrica a due elevazioni f.t.

L'altezza utile interna, per entrambe le elevazioni, è pari a circa 2,75 m.

È composto al piano terra da cucina-pranzo, antibagno e bagno; al piano primo, raggiungibile mediante una scala con struttura in ferro rivestita in legno, da camera da letto, ripostiglio e servizio igienico (Allegato n° 4).

Nell'atto di compravendita del 14/02/2018 è precisato che *“sulla corte, destinata anche a parcheggio nel progetto di costruzione del fabbricato, posta al piano seminterrato, in catasto sub. 1 (B.C.N.C.), si è provveduto ad una ripartizione spaziale per il miglior godimento della cosa comune, tale che all'unità immobiliare oggetto del presente atto spetta un posto auto scoperto”*.

Pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare sono la corte antistante l'ingresso, il balcone retrostante al piano terra nonché, al piano superiore, il balcone a loggia accessibile dalla camera da letto

**1.2. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di PIRAINO (ME) come segue (Allegato n° 1):**

Intestati: [REDACTED]. Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 1 part. 1130 sub. 15**

dati classamento: categoria A/2, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita 169,91 €.

Indirizzo: Via Calanovella snc piano T-1.

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

**2. DESCRIZIONE DEL BENE****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Piraino (ME)

zona: Periferica

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria

Principali collegamenti: svincolo autostradale distante circa 6 km; porto a circa 10 km.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio di 2 piani fuori terra ultimato nel 2013.

- struttura portante: costituita da maglie di pilastri e travi in c.a.;

- facciate: rifinite con intonaco di tipo civile di colore tortora;
- accesso: cancelletto ad anta singola realizzato in ferro che immette nella corte di pertinenza esclusiva del fabbricato;
- scala interna: a unica rampa con struttura in ferro con pedate in legno;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta ai piani terra e primo, composta, al piano terra, da un cucina-pranzo, antibagno e bagno ed, al piano primo, da disimpegno, camera da letto, ripostiglio e bagno. Pertinenze esclusive sono, al piano terra, l'area scoperta da cui avviene l'accesso all'unità immobiliare ed il balcone fruibile dal servizio igienico; mentre al piano primo il balcone a loggia prospiciente la camera da letto.

#### Appartamento:

- pareti: tinteggiate con pittura di colore chiaro, in ceramica nel bagno e sulla parete dell'angolo cottura fino ad altezza sotto-pensile;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio del tipo a doppia ante a battente di colore bianco protetti da persiane in alluminio di colore verde;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato con finitura laminata con venature legno;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: sottotraccia, tensione 220V;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con pompe di calore (trial);
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler murale a gas installato nel balcone posto nel retro;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e docce;
- impianto di condizionamento: consentito da pompe di calore (trial);
- altezza dei locali: pari a m 2,75 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

### 2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare fa parte del "Residence Calanovella" nel complesso turistico di Calanovella nel Comune di Piraino (ME).

Calanovella è un villaggio turistico situato sulla costa nord della Sicilia, tra Piraino e Gioiosa Marea, di fronte al Mar Tirreno e alle Isole Eolie.

La posizione in cui è ubicato offre la possibilità di visitare le attrazioni locali come i borghi medievali di Piraino e Gioiosa Marea, o fare escursioni alle vicine Isole Eolie.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

L'accesso al bene, avvenuto in data 10/09/2025, è stato consentito dal sig. [REDACTED], che occupa l'immobile senza alcun titolo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI INDIVIDUATI PER VIA TELEMATICA E TRAMITE ANALISI DELL'ULTIMO ATTO DI COMPRAVENDITA

#### Attuale proprietario (Allegato n° 8 e 9)

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 14/02/2018

in forza di atto di compravendita in Notaio [REDACTED] in data 14/02/2018 rep nn. 21.431 trascritto a Messina in data 23/02/2018 ai nn. 4458/3443 da potere di [REDACTED]

### 5. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

#### Situazione Urbanistica

Lo strumento di pianificazione territoriale è il Piano Regolatore Generale, in forza di delibera D.A. n.413 del 02/05/1990. L'immobile ricade in zona Zona "C3"- Zona di espansione a carattere turistico- ricettivo, residenziale.

#### **Norme tecniche di attuazione ed indici:**

Si tratta di zona del territorio sia marina che collinare di notevole pregio ambientale generalmente separata dalla struttura urbanistica dei centri abitati, suscettive a contenere insediamenti autosufficienti per la residenza stagionale.

#### **Strumento di attuazione:**

Piano di lottizzazione convenzionato - densità territoriale max 0,75 mc/mq; - Area minima di intervento: mq 5000 -Lotto minimo di edificazione: mq 400 - Rapporto massimo di copertura 30% - Altezza massima metri 7,50 - Numero massimo di piani fuori terra: due -Distanza tra fabbricati fronti ciechi metri 0,00 fronti finestrati metri 10,00 - Distanza dal ciglio stradale come da D.M. 2/4/1968 n. 1044- distanza dai confini: metri 0,00- metri 5,00 - Destinazione d'uso: residenziale, attrezzature turistico ricettive; - Tipologia: case isolate a schiera in linea a patio.

E' fatto obbligo a tutte le costruzioni il rispetto della distanza minima di metri 150 dalla linea di battigia rilevata in loco. E' fatto obbligo il rispetto assoluto dell'alberatura esistente di alto fusto (ulivi, acacie, pini etc.)

Sono ammesse le costruzioni gradonate che si adagiano sull'andamento morfologico del pendio con il massimo di quattro gradoni consecutivi anche in deroga delle limitazioni di altezza e di numero massimo di piani fuori terra. -Zone di attuazione del P. L. o P. P. approvati.

Le zone perimetrare con segno grafico tratto e punto riguardano i piani di lottizzazione o particolareggiati divenuti esecutivi ai sensi dell'art. 8 della legge 06/08/1967 n. 765 e successive modificazioni, in tale zona i parametri urbanistici sono definiti dalle norme di attuazione delle lottizzazioni stesse. Qualora non si verificano le condizioni dell'art.8 della legge 06/08/1967 n. 765 le lottizzazioni in corso e le zone debbono essere adeguate alla presente normativa. In tal caso tutte le zone ricadenti nella fascia di rispetto compresa nei 150 m dalla battigia ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 78 del 22 giugno del 1976 restano inedificabili con indici di fabbricabilità territoriale e/o fondiaria nulla.

Per tutte le aree ricadenti lungo l'asse viario che da Gliaca (imbocco S.S. 113) porta alla frazione Salinà, è fatto obbligo, prima del rilascio dell'eventuale autorizzazione a lottizzare e /o della singola concessione edilizia, della redazione di apposita relazione geologica e geotecnica con la verifica della stabilità dei suoli e dei pendii; per le stesse zone è fatto obbligo, inoltre, il distacco di metri 10,00 di tutte le costruzioni dei torrenti.

## 6. VERIFICA AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegato n° 5 e 6):

- Concessione Edilizia n° 7/2013 del 08/08/2013 relativa ai lavori di “Variante alla Concessione Edilizia n° 24/2008 per la costruzione di n. 8 unità residenziali nel lotto “B” di un Piano di Lottizzazione in località Calanovella”;
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n. 6748 dell'11/05/2023.

### 6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON CONFORME** rispetto al titolo edilizio rilasciato.

Gli abusi, accertati a seguito del raffronto tra quanto riportato nelle tavole grafiche allegate al titolo edilizio e quanto sui luoghi, consistono:

- a. collocazione di porta in legno in corrispondenza dello sbarco della scala interna al piano primo,
- b. mancata realizzazione di modesta porzione di solaio sopra la scala di collegamento in corrispondenza della camera da letto al piano primo.

Le sopra elencate difformità sono **SANABILI** mediante:

- ripristino della condizione prevista in progetto ovvero rimozione della porta presente alla fine della rampa delle scale;
- presentazione pratica CILA o SCIA per mancata realizzazione della porzione di solaio.

**Costi stimati per oneri e competenze tecniche:** € 2.000,00.

## 7. REGOLARITA' CATASTALE

### 7.1. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON CONFORME** rispetto alla planimetria catastale.

Le difformità consistono, analogamente alle criticità edilizie riscontrate:

- a. alla collocazione, alla sommità della scala interna, di una porta in legno tamburato,
- b. mancata realizzazione di porzione di solaio sopra la scala di collegamento in corrispondenza della camera da letto al piano primo.

Le difformità riscontrate sono **SANABILI** mediante presentazione mediante:

- rimozione dell'infisso ubicato alla fine della rampa delle scale;

- pratica catastale DOCFA

**Costi stimati per oneri e competenze tecniche:** € 500,00.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie commerciale
appartamento	mq.	61,0	100%	61,0
corte	mq.	39,0	10%	3,9
balcone p.t.	mq.	8,0	30%	2,4
balcone p.p.	mq.	12,0	30%	3,6
		<b>120,0</b>		<b>70,9</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

Banca Dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Piraino (ME)

Fascia/Zona: Suburbana/Loc. Calanovella – Serro Martini, Garofalo

Valore mercato prezzo min. 670,00 / prezzo max. 1.000,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,2 / prezzo max. 3,3 (Euro/mq x mese)

Agenzia operanti nella zona (23/09/2025)

Zona: Calanovella

valore di compravendita prezzo medio 1.180,00 (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore di mercato
Abitazione civile	A/2	70,9	€ 1 150,00	€ 81 535,00
				<b>€ 81 535,00</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

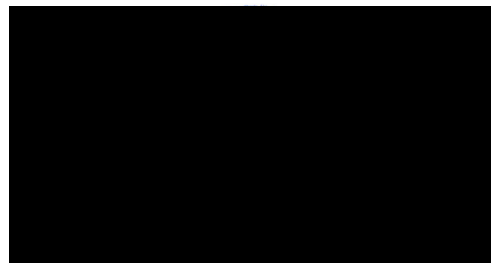
Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	<b>€ 81 535,00</b>
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	<b>-€ 4 076,75</b>
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	<b>-€ 2 500,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni</u></b>	<b>€ 74 958,25</b>
<b>arrotondato</b>	<b>€ 75 000,00</b>

Tanto si rassegna in esito all'incarico ricevuto.

Messina, li 29/09/2025 il Tecnico

ing. Barbara Arnao



**ALLEGATI**

- 1) Visura storica immobile;
- 2) Estratto mappa catastale fg 1 Comune Piraino (ME);
- 3) Elaborato planimetrico;
- 4) Planimetria catastale dell'immobile;
- 5) Concessione Edilizia n° 7/2013 completa di allegati;
- 6) Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. 6748 del 11/05/2023;
- 7) trascrizione atto permuta del 25.10.2017;
- 8) trascrizione atto compravendita del 14.02.2018;
- 9) atto compravendita 14.02.2018.

Foto n° 01 –  
vista dell'immobile e corte di  
pertinenza esclusiva

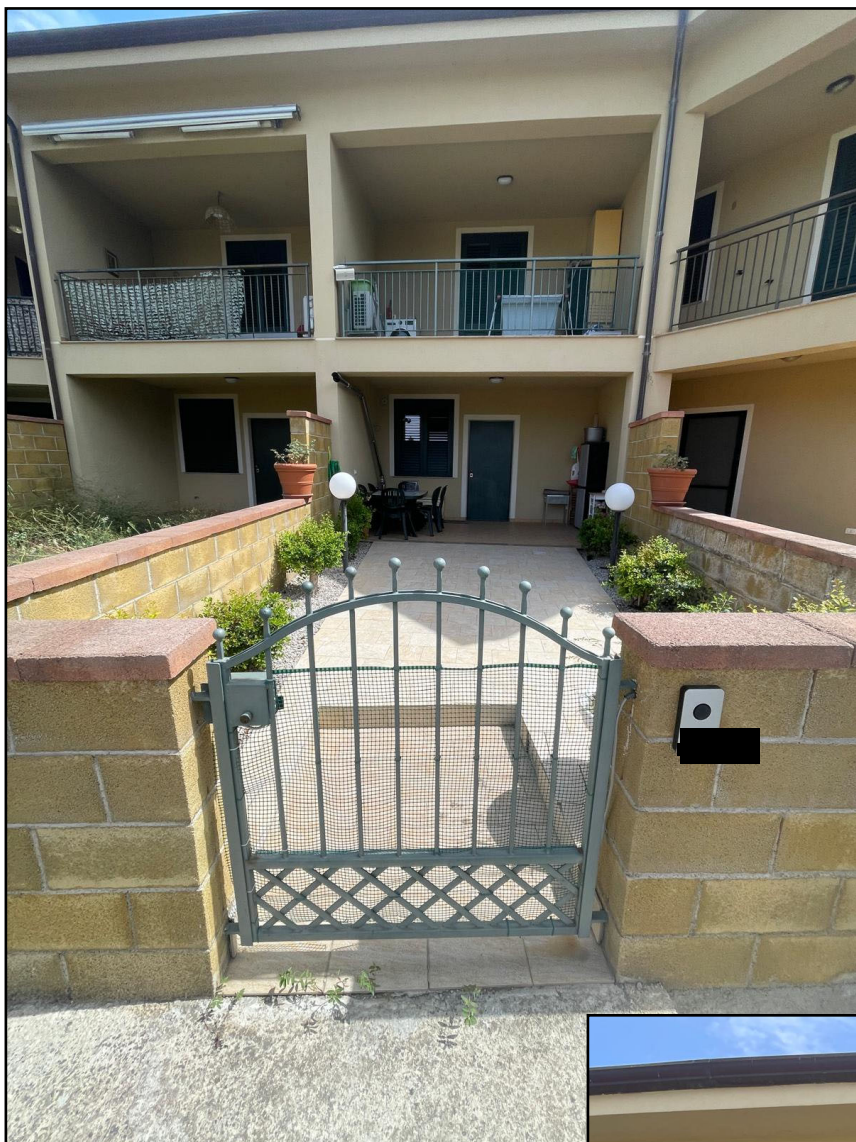


Foto n° 02 –  
prospetto principale  
dell'unità immobiliare





Foto n° 03 – piano terra: quadro elettrico

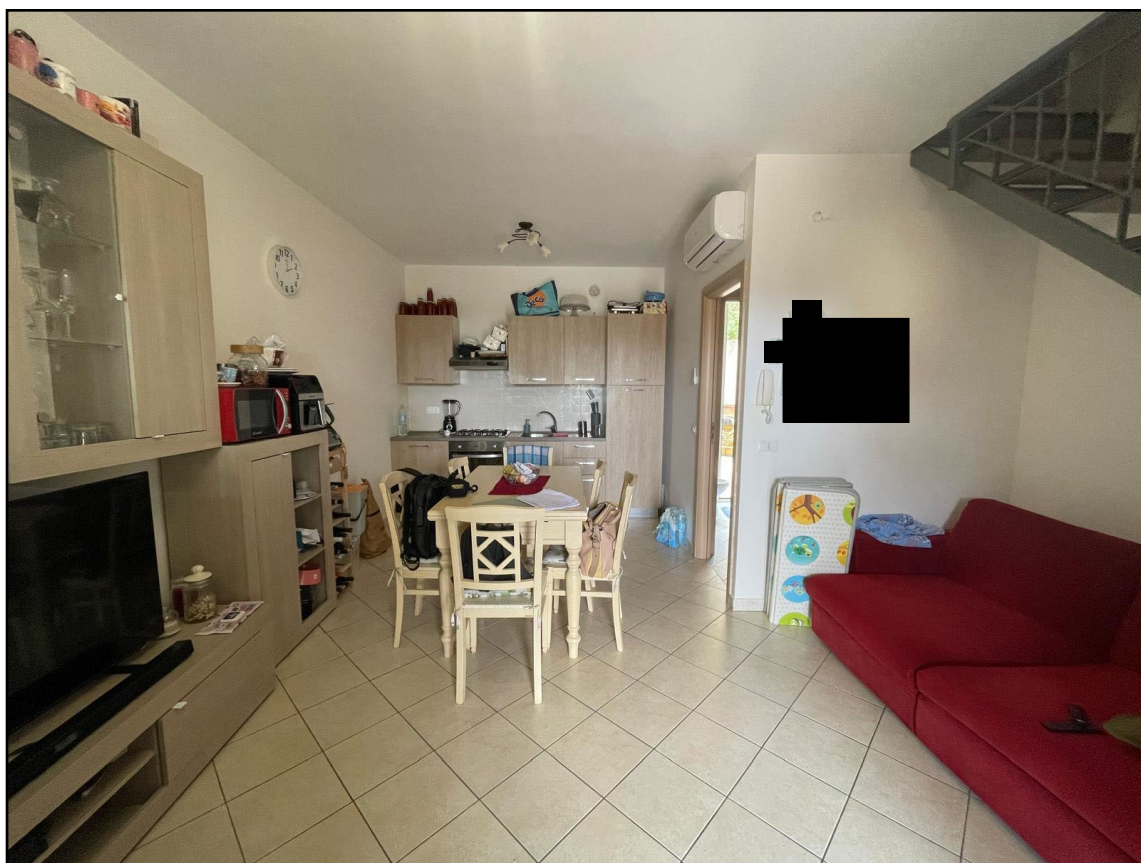


Foto n° 04 – piano terra: pranzo-soggiorno



Foto n° 05 –  
piano terra: ingresso  
e pranzo-cucina



Foto n° 06 –  
piano terra:  
antibagno



Foto n° 07 –  
piano terra:  
bagno



Foto n° 08 –  
piano terra:  
terrazzino

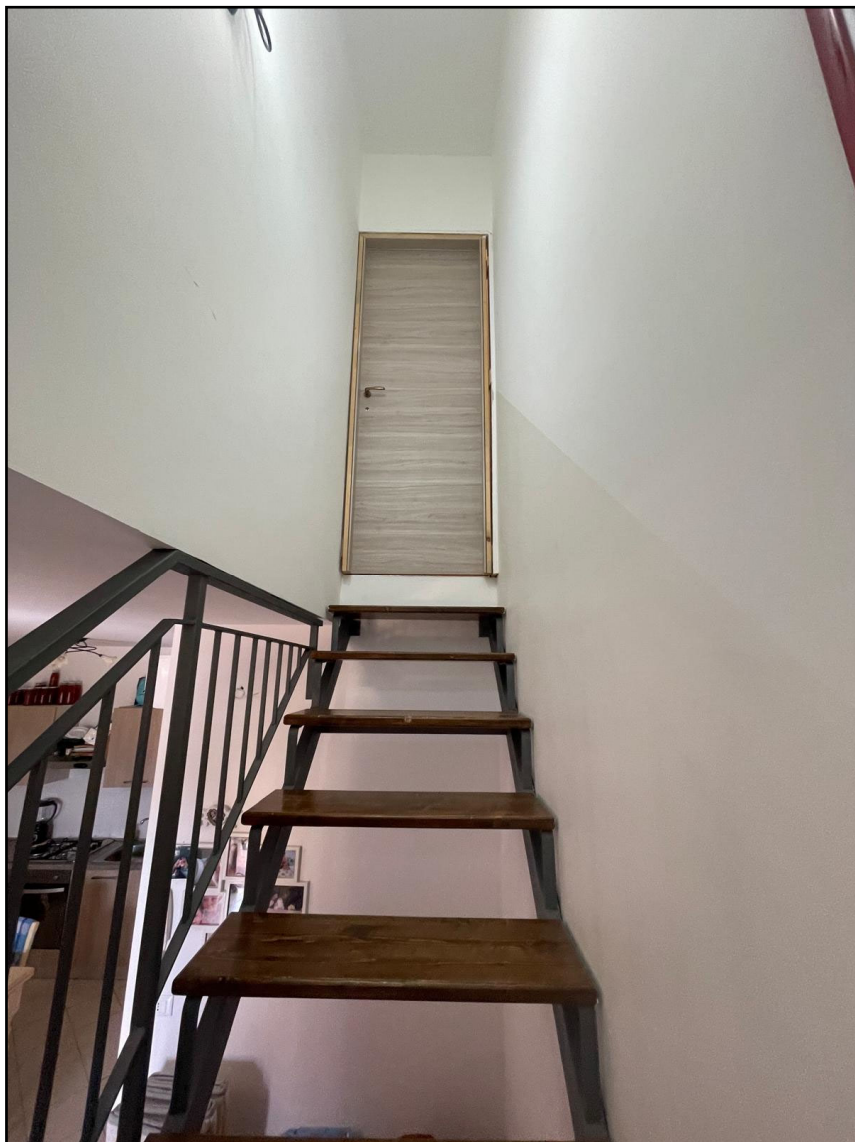


Foto n° 09 –  
scala di collegamento e  
ingresso al piano primo



Foto n° 10 – particolare condizioni di porzione della veranda al piano terra

Foto n° 11 –  
piano primo: ripostiglio



Foto n° 12 –  
piano primo: servizio igienico





Foto n° 13 – piano primo: balcone a loggia



Foto n° 14 – piano seminterrato: corte destinata a parcheggio