
TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. PAOLO PETROLO

PROCEDURA ESECUTIVA

Contro

Lotto n°1

N.Gen. Esec. 132/2024

Allegati

- 1) Verbale di giuramento ctu;
- 2) Visura storica fg 1 part. 3539 sub.1 Villafranca Tirrena;
- 3) Visura storica fg.1 part. 3539 sub.3 Villafranca Tirrena;
- 4) Estratto di mappa fg.1 part. 3539 ;
- 5) Planimetria interna catastale fg. 1 part. 3539 sub.1 Villafranca Tirrena;
- 6) Planimetria interna catastale fg. 1 part. 3539 sub. 3 Villafranca Tirrena;
- 7) Scia del 09 aprile 2021 prot. 8258;
- 8) Relazione tecnica Scia del 09 aprile 2021;
- 9) Tav. 1 Stato di fatto del 09 aprile 2021;
- 10) Tav. 2 Stato mod. del 09 aprile 2021;
- 11) Elaborati grafici del 09 aprile 2021;
- 12) Permesso di costruire n°11 del 22 giugno 2018;
- 13) Autorizzazione del Genio Civile;
- 14) Comunicazione inizio lavori;
- 15) Istanza accesso atti ;
- 16) Autorizzazione Genio Civile Rettifica Provvedimento autorizzativo;
- 17) Certificazione notarile;
- 18) Documentazione fotografica;
- 19) Osservatorio immobiliare ;

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: **Ing. Rodolfo Urbani**
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n°96
Iscritto all'Albo Nazionale dei Periti
Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n°2097
Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n°1410
c.f. RBNRLF70S04F158S – P.Iva 02126920830
con studio in Messina – via Nuova Panoramica km 7,2
telefono : 3498452084
cellulare : 3498452084
email : rodolfourbani@virgilio.it
pec : rodolfo.urbani@ingpec.eu

Heimdall Studio –www.hestudio.it

Quota (1/1), intera proprietà del seguente bene immobiliare : Villa nel Comune di Villafranca Tirrena piazza Francesca Morvillo n°5 – Piano T-1-2 – identificata al fg. 1 part. 3539 sub. 1 ; ed un posto auto identificato al fg. 1 part. 3539 sub. 3 ;

Lotto 001

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 proprietà intera) APPARTENENTE AL LOTTO N°1:

Quota di 1/1 della intera proprietà del seguente bene (costituenti il lotto n°1):

- A. Villa (destinata a civile abitazione – vedi foto n°1,2,3,4,5) , sita in via Piazza Francesca Morvillo n°5, Villafranca Tirrena (Me) composta (vedi allegato n°5) da un piano terra con pranzo soggiorno e cucina (vedi foto n°13,14 e 15), e wc oltre alla corte d'ingresso (vedi foto n°8,9,10,11,12) , quindi per il tramite di una scala interna o di un ascensore interno si può accedere al piano primo. Ivi (vedi planimetria nell'allegato n°5) vi sono due camere da letto (vedi foto n°18 e 20) , un w.c. (vedi foto n°17) , un disimpegno e un ripostiglio e due balconi (vedi foto n°2). Al piano soprastante vi è il sottotetto , indicato quale locale di sgombero (vedi planimetria allegato n°5) dotato di veranda (vedi foto n°26) di un w.c. (vedi foto n°23) di un ambiente adibito in atto a soggiorno (vedi foto n°24 e 25) ed ancora una zona lavanderia (vedi foto n°26) . Al piano si giunge sempre per il tramite delle scale interne o per il tramite dell'ascensore (vedi foto n°25). L'altezza interna al piano terra è di 2,98 m , al piano primo 2,75 m mentre al piano sottotetto l'altezza varia da 0,80 m ad un max 2,68 m .

All'NCEU l'immobile risulta così censito :

- Fg.1 part. 3539 sub. 1 (vedi allegato 2 e 5) categoria A/7 classe 3 , consistenza catastale 8 vani , superficie catastale 174 mq (escluse aree scoperta 166 mq), rendita 326,40 . Indirizzo Piazza Francesca Morvillo n°5 piano T-1-2- [REDACTED] di [REDACTED] Villafranca Tirrena (Me) – proprietà 1/1.

La Villa è di recente edificazione pertanto in linea generale si presenta in ottimo stato dotata di ascensore, di caldaia (non revisionata) e di fotovoltaico. La corte per come si evince dalle foto prodotte 8,9,10,11 si presenta ben curata ed arredata ed è recintata e dotata anche di cancello carrabile elettrificato. Nella corte vi è una pergotenda che funge da riparo (acqua e sole) . Nella corte vi sono alcuni alberi da frutto e olivo (vedi foto n°8,9,10). All'esterno nella corte vedi foto n°12 è stata ricavato un armadio metallico all'interno del quale vi è una zona cottura . La pavimentazione interna della villa è del tipo "gres" effetto legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera in ottimo stato e persiana esterna. Le porte interne sono tipo legno (alcune a scrigno altre normali) di buona fattura. La porta d'accesso è del tipo blindata. La villa confina a sud con corte di proprietà a est con piazza pubblica a nord con altra villa in costruzione ;

Appartiene a tale lotto anche un posto auto identificato al fg. 1 part. 3539 sub. 3 , categoria catastale C/6 , classe 1 consistenza 21 mq , superficie catastale 21 mq. rendita 13,01. Il posto auto scoperto è identificato nella planimetria catastale (vedi allegato n°6) ed è stato documentato sui luoghi con le foto n° 6 e 7 .

Situazione catastale Villa (sub. 1) :

Lo stato dei luoghi è in linea di massima conforme alla planimetria catastale salvo quanto segue :

- Al piano terra non vi è un disimpegno scollegato da un w.c. ma un unico vano. Al piano sottotetto gli ambienti nella planimetria catastale sono indicati come locale di sgombero. In atto per come documentato vi è un ambiente adibito a soggiorno (vi sono anche i termosifoni) ed un altro ambiente destinato a w.c..

Situazione urbanistica Villa (sub.1) :

Dagli accertamenti condotti stante la documentazione che l'ufficio tecnico mi ha messo a disposizione, risulta che è stato rilasciato :

- un permesso di costruire pratica n°11 anno 2018 datato 22/06/2018 (vedi allegato n°12) . Tale permesso comprende n°2 ville di cui una è quella oggetto di esecuzione e l'altra è al rustico estranea alla procedura. Risulta in atti anche una variante al PDC n°11 per modifiche interne e dei prospetti di una villetta denominata " Villetta A" prt. 8258 del 09/04/2021(vedi Scia allegato n°7 ed elaborati alleg. 8,9,10,11). In particolare nell'allegato n°10 (stato modificato) al piano terra è rappresentato un disimpegno non rinvenuto sui luoghi . Mentre il piano primo sostanzialmente è conforme allo stato rinvenuto. Quindi al piano secondo, locale di sgombero (sottotetto) sui luoghi per come già asserito è stato realizzato un w.c. e vi è un ambiente in atto adibito a soggiorno. **Pertanto la destinazione d'uso a tale piano è abusiva** . Per regolarizzare lo stato dei luoghi a quello progettuale conviene togliere quanto realizzato in difformità al progetto nonché l'impiantistica (termosifoni) in maniera da far tornare il piano secondo in un sottotetto. In alternativa si potrebbe provare ad eseguire un recupero abitativo (maggiormente oneroso) per il piano secondo tuttavia si consiglia il ripristino allo stato progettuale. Negli atti visionati al momento del mio accesso **non si è riscontrata la fine dei lavori. Non vi è agibilità/abitabilità.**
(n.b. Per maggiori dettagli si consiglia l'acquirente prendere visione del fascicolo presso il Comune di Villafranca).

Superficie commerciale :

- P.T. E P.I.124 mq circa
- P.II...(sottotetto).....42 mq. circa
- Balcone n°1 – P.I.....5,22 mq circa
- Balcone n°2 – P.I.2,75 mq. circa
- Veranda P.II.....15,7 mq circa
- Corte p.T.....107,75 mq circa

Note: In merito alla conformità tra la descrizione del bene suddetto e quella contenuta nel pignoramento si può dire che il bene è ben identificato nel pignoramento e gli atti prodotti consentono individuazione dello stesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene di cui al lotto n°1, ricade nel paese di Villafranca Tirrena (Me) piazza Francesca Morvillo n°5 .

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :

- | | |
|-----------------------------|---|
| Caratteristiche zona: | zona centrale del paese di Villafranca Tirrena |
| Servizi della zona (km): | I luoghi si trovano sulla piazza Francesca Morvillo e la zona nei pressi è dotata dei consueti servizi necessari. |
| Collegamenti pubblici (km): | autostrada (2 km circa) . |

contro

3.STATO DI POSSESSO:

L'immobile al momento del sopralluogo era abitato dal sig. [redacted] (che ne permetteva l'accesso) lo stesso dichiarava di essere in possesso di un preliminare di compravendita (per maggiori informazioni si chiede informazioni al custode). Il sig. [redacted] faceva presente che sul tetto vi era un fotovoltaico con 10 pannelli e che la pavimentazione della casa era stata fornita dallo stesso. La stessa pergotenda dichiarava il sig. [redacted] essere di proprietà personale così come i mobili la cucina e i climatizzatori ecc..

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente Dagli atti di causa (vedi certif. notaio Dott. Enrico Siracusano)

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:

- TRASCRIZIONE n.14281/10900 del 19/06/2018 nascente da scrittura privata di atto di costituzione di vincolo autenticata dal Notaio Brigandi' Anna il 15/06/2018 rep.60/47

A favore: COMUNE DI VILAFRANCA TIRRENA codice fiscale [redacted]

Contro: [redacted] con sede in Villafranca Tirrena codice fiscale 02635490838

Oggetto:

Fg.1 part.2393-2395 Piazza Salvatore Quasimodo: gli edifici saranno destinati a civile abitazione; che le aree esterne indicate quale parcheggio estese rispettivamente mq.10,56 e mq.30,85 saranno destinate come tali, per gli automezzi delle abitazioni oggetto del permesso di costruire in fase di rilascio

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura Dagli atti di causa (certificazione notaio Dott. Enrico Siracusano) risulta (alla data del 25/06/2024):

4.2.1. Iscrizioni-trascrizioni : due

- ISCRIZIONE n. 28437/3894 del 27/11/2018 nascente da atto di mutuo condizionato Notaio Siracusano Enrico del 22/11/2018 rep. 6248/4345

A favore: INTESA SANPAOLO s.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158

Contro: [redacted] con sede in Villafranca Tirrena codice fiscale 02635490838

Mutuo Euro 250.000,00, durata 36 mesi, ipoteca Euro 500.000,00 gravante su:

-1/1 di terreno in Villafranca Tirrena Piazza Salvatore Quasimodo in catasto Fg.1 part. 2393 are 1,43 - 2395 are 0,73 - 2653 are 0,44

contro

- TRASCRIZIONE n. 17022/13582 del 20/06/2024 nascente da atto di pignoramento Tribunale di Messina del 22/05/2024 rep.1846/2024

A favore: [redacted] nato a [redacted] (elezione di domicilio non indicata in nota; richiedente Av. [redacted] Via del Vespro n.57 – Messina)

Contro: " [redacted] s.a.s. di [redacted] con sede in [redacted] codice [redacted]"

Gravante su:

-1/1 di immobile (C/2) in Saponara mq.48 in catasto Fg.1 part. 485

-1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.12 in catasto Fg.1 part. 4342/6

-1/1 di abitazione di tipo civile (A/2) in Saponara vani 5 in catasto Fg.1 part. 4441/3

-1/1 di abitazione di tipo civile (A/2) in Saponara vani 5 in catasto Fg.1 part. 4441/5

-1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.26 in catasto Fg.1 part. 4441/8

-1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.49 in catasto Fg.1 part. 4441/9

-1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.68 in catasto Fg.1 part. 4441/10

-1/1 di immobile (F/1) in Saponara mq.280 in catasto Fg.1 part. 4441/11

-1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.14 in catasto Fg.1 part. 4441/12

-1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.13 in catasto Fg.1 part. 4441/13

-1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.38 in catasto Fg.1 part. 4441/17

-1/1 di abitazione in villini (A/7) in Villafranca Tirrena vani 8 in catasto Fg.1 part. 3539/1

-1/1 di immobile (C/6) in Villafranca Tirrena mq.21 in catasto Fg.1 part. 3539/3

(n.b. nel caso di specie (vendita lotto n°1) la trascrizione viene cancellata solo per gli immobili oggetto della presente vendita ovvero quelli in Villafranca).

4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna ;

4.2.3 Altre limitazioni d'uso: Nessuna ;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dagli accertamenti condotti stante la documentazione che l'ufficio tecnico mi ha messo a disposizione, risulta che è stata rilasciatoo :

un permesso di costruire pratica n°11 anno 2018 datato 22/06/2018 (vedi allegato n°12) . Tale permesso comprende n°2 ville di cui una è quella oggetto di esecuzione e l'altra è al rustico estranea alla procedura. Risulta in atti anche **una variante al PDC n°11** per modifiche interne e dei prospetti di una villetta denominata " Villetta A" prt. 8258 del 09/04/2021(vedi Scia allegato n°7 ed elaborati alleg. 8,9,10,11). In particolare nell'allegato n°10 (stato modificato) al piano terra è rappresentato un disimpegno non rinvenuto sui luoghi . Mentre il piano primo sostanzialmente è conforme allo stato rinvenuto. Quindi al piano secondo, locale di sgombero (sottotetto) sui luoghi per come già asserito è stato realizzato un w.c. e vi è un ambiente in atto adibito a soggiorno. **La destinazione pertanto d'uso a tale piano secondo è abusiva** . Per regolarizzare lo stato dei luoghi della villa bisogna ripristinare il dis. a piano terra quindi conviene togliere quanto realizzato in difformità al progetto al piano sottotetto (bagno trasformarlo in buttatoio) nonché eliminare l'impiantistica (termosifoni) in maniera da far tornare il piano secondo in un sottotetto.

7. PRATICHE EDILIZIE :

Dagli accertamenti condotti stante la documentazione che l'ufficio tecnico mi ha messo a disposizione, risulta che è stato rilasciato :

un permesso di costruire pratica n°11 anno 2018 datato 22/06/2018 (vedi allegato n°12) . Tale permesso comprende n°2 ville di cui una è quella oggetto di esecuzione e l'altra è al rustico estranea alla procedura. Risulta in atti anche **una variante al PDC n°11** per modifiche interne e dei prospetti di una villetta denominata " Villetta A" prt. 8258 del 09/04/2021(vedi Scia allegato n°7 ed elaborati alleg. 8,9,10,11). In particolare nell'allegato n°10 (stato modificato) al piano terra è rappresentato un disimpegno non rinvenuto sui luoghi . Mentre il piano primo sostanzialmente è conforme allo stato rinvenuto. Quindi al piano secondo, locale di sgombero (sottotetto) sui luoghi per come già asserito è stato realizzato un w.c. e vi è un ambiente in atto adibito a soggiorno.

Pertanto la destinazione d'uso a tale piano secondo è abusiva . Per regolarizzare lo stato dei luoghi della villa bisogna ripristinare il dis. a piano terra quindi conviene togliere quanto realizzato in difformità al progetto al piano sottotetto (bagno trasformarlo in buttatoio) nonché eliminare l'impiantistica (termosifoni) in maniera da far tornare il piano secondo in un sottotetto. In alternativa si potrebbe provare ad eseguire un recupero abitativo (maggiormente oneroso) per il piano secondo tuttavia si consiglia il ripristino allo stato progettuale.

Negli atti visionati al momento del mio accesso non si è riscontrata la fine dei lavori.

Non vi è agibilità/abitabilità.

(n.b. Per maggiori dettagli si consiglia l'acquirente prendere visione del fascicolo presso il Comune di Villafranca).

Quota (1/1), intera proprietà del seguente bene immobiliare : Villa nel Comune di Villafranca Tirrena piazza Francesca Morvillo n°5 – Piano T-1-2 – identificata al fg. 1 part. 3539 sub. 1 ; ed un posto auto identificato al fg. 1 part. 3539 sub. 3 ;

LOTTO N°1

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 proprietà intera) APPARTENENTE AL LOTTO N°1:

Quota di 1/1 della intera proprietà del seguente bene (costituente il lotto n°1):
Villa (destinata a civile abitazione – vedi foto n°1,2,3,4,5) , sita in via Piazza Francesca Morvillo n°5, Villafranca Tirrena (Me) composta (vedi allegato n°5) da un piano terra con pranzo soggiorno e cucina (vedi foto n°13,14 e 15), e wc. oltre alla corte d'ingresso (vedi foto n°8,9,10,11,12) , quindi per il tramite di una scala interna o di un ascensore interno si può accedere al piano primo. Ivi (vedi planimetria nell'allegato n°5) vi sono due camere da letto (vedi foto n°18 e 20) , un w.c. (vedi foto n°17) , un disimpegno e un ripostiglio e due balconi (vedi foto n°2). Al piano soprastante vi è il sottotetto , indicato quale locale di sgombero (vedi planimetria allegato n°5) dotato di veranda (vedi foto n°26) di un w.c. (vedi foto n°23) di un ambiente adibito in atto a soggiorno (vedi foto n°24 e 25) ed ancora una zona lavanderia (vedi foto n°26) . Al piano si giunge sempre per il tramite delle scale interne o per il tramite dell'ascensore (vedi foto n°25).

L'altezza interna al piano terra è di 2,98 m , al piano primo 2,75 m mentre al piano sottotetto l'altezza varia da 0,80 m ad un max 2,68 m .

All'NCEU l'immobile risulta così censito :

- Fig.1 part. 3539 sub. 1 (vedi allegato 2 e 5) categoria A/7 classe 3 , consistenza catastale 8 vani , superficie catastale 174 mq (escluse aree scoperte 166 mq), rendita 326,40 .

Indirizzo Piazza Francesca Morvillo n°5 piano T-1-2- [REDACTED]

La Villa è di recente edificazione pertanto in linea generale si presenta in ottimo stato dotata di ascensore, di caldaia (non revisionata) e di fotovoltaico. La corte per come si evince dalle foto prodotte 8,9,10,11 si presenta ben curata ed arredata ed è recintata e dotata anche di cancello carrabile elettrificato. Nella corte vi è una pergotenda che funge da riparo (acqua e sole) . Nella corte vi sono alcuni alberi da frutto e olivo (vedi foto n°8,9,10). All'esterno nella corte vedi foto n°12 è stata ricavato un armadio metallico all'interno del quale vi è una zona cottura . La pavimentazione interna della villa è del tipo "gres" effetto legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera in ottimo stato e persiana esterna. Le porte interne sono tipo legno (alcune a scrigno altre normali) di buona fattura. La porta d'accesso è del tipo blindata. La villa confina a sud con corte di proprietà a est con piazza pubblica a nord con altra villa in costruzione.

Appartiene a tale lotto anche un posto auto identificato al fg. 1 part. 3539 sub. 3 , categoria catastale C/6 , classe 1 consistenza 21 mq , superficie catastale 21 mq. rendita 13,01. Il posto auto scoperto è identificato nella planimetria catastale (vedi allegato n°6) ed è stato documentato sui luoghi con le foto n° 6 e 7.

Situazione catastale Villa (sub. 1) :

Lo stato dei luoghi è in linea di massima conforme alla planimetria catastale salvo quanto segue :
Al piano terra non vi è un disimpegno scollegato da un w.c. ma un unico vano ; Al piano sottotetto gli ambienti nella planimetria catastale sono indicati come locale di sgombero. In atto per come documentato vi è un ambiente adibito a soggiorno (vi sono anche i termosifoni) ed un altro ambiente destinato a w.c..

Situazione urbanistica Villa (sub.1) :

Dagli accertamenti condotti stante la documentazione che l'ufficio tecnico mi ha messo a disposizione, risulta che è stato rilasciato :

- un permesso di costruire pratica n°11 anno 2018 datato 22/06/2018 (vedi allegato n°12) . Tale permesso comprende n°2 ville di cui una è quella oggetto di esecuzione e l'altra è al rustico estranea alla procedura. Risulta in atti anche una variante al PDC n°11 per modifiche interne e dei prospetti di una villetta denominata " Villetta A" prt. 8258 del 09/04/2021(vedi Scia allegato n°7 ed elaborati alleg. 8,9,10,11). In particolare nell'allegato n°10 (stato modificato) al piano terra è rappresentato un disimpegno non rinvenuto sui luoghi . Mentre il piano primo sostanzialmente è conforme allo stato rinvenuto. Quindi al piano secondo, locale di sgombero (sottotetto) sui luoghi per come già asserito è stato realizzato un w.c. e vi è un ambiente in atto adibito a soggiorno.

Pertanto la destinazione d'uso a tale piano è abusiva . Per regolarizzare lo stato dei luoghi a quello progettuale conviene togliere quanto realizzato in difformità al progetto nonché l'impiantistica (termosifoni) in maniera da far tornare il piano secondo in un sottotetto. In alternativa si potrebbe provare ad eseguire un recupero abitativo (maggiormente oneroso) per il piano secondo tuttavia si consiglia il ripristino allo stato progettuale.

Negli atti visionati al momento del mio accesso non si-è riscontrata la fine dei lavori. **Non vi è agibilità/abitabilità.**

(n.b. Per maggiori dettagli si consiglia l'acquirente prendere visione del fascicolo presso il Comune di Villafranca).

Superficie commerciale :

- P.T. E P.I.124 mq circa
- P.II...(sottotetto).....42 mq. circa
- Balcone n°1 – P.I.....5,22 mq circa
- Balcone n°2 – P.I.2,75 mq. circa
- Veranda P.II.....15,7 mq circa
- Corte p.T.....107,75 mq circa

Note: In merito alla conformità tra la descrizione del bene suddetto e quella contenuta nel pignoramento si può dire che il bene è ben identificato nel pignoramento e gli atti prodotti consentono individuazione dello stesso.

Destinazione urbanistica : Nel prg del Comune di Villafranca Tirrena (Me) in zona B1

Caratteristiche descrittive :

Caratteristiche strutturali dell'edificio in cui ricade l'immobile :

- Fondazioni:* tipologia: verosimilmente travi continue rovesce, materiale: c.a.
Solai: tipologia: solai misto in latero-cemento.
Copertura: tipologia: a tetto a doppia falda
Scala: tipologia: interna alla villa
Strutture verticali : materiale : pilastri e travi in c.a. e murature di mattoni come tomp.

Componenti edilizie e costruttive interne delle unità immobiliari in questione :

- Ingresso principale:* Porta d'accesso : porta blindata ;
Infissi: esterni : in alluminio con vetrocamera e persiane esterne;
 Interni : tipo legno

contro

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati;
<i>Pavim. Interna :</i>	In gres effetto legno ;
<i>Impianto Elettrico:</i>	Impianto elettrico in buono stato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°1:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del lotto (quindi del bene in questione compreso le pertinenze) si è preso in esame il metodo di stima per comparazione basato sulla "Superficie" , tenendo conto dell'osservatorio immobiliare , si è attribuito un prezzo al mq. funzione delle peculiarità dello stesso bene ,della destinazione urbanistica degli ambienti, delle condizioni intrinseche ed estrinseche rinvenute sui luoghi ecc..., tutto incluso, ottenendo così un sistema valido per la determinazione del valore della villa relativa al lotto in questione.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio immobiliare (vedi allegato).

8.3. Valutazione

A. Lotto n°1

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del lotto oggetto di esecuzione, del pregio degli ambienti e delle caratteristiche degli stessi ed in particolare dello stato in cui l'immobile si trova , compreso ogni e quant'altro appartiene alla proprietà (pertinenze incluse) tenuto conto del valore degli immobili riportati nell'osservatorio immobiliare (nonché di quanto espresso in consulenza che precede) della presenza dei servizi interni (ascensore e fotovoltaico) nonché delle irregolarità catastali e urbanistiche e di quanto correlato, possiamo attribuire il seguente valore pari a : euro 1300,00 al mq. (che tiene conto di tutto quanto esposto) pertanto considerando le dimensioni reali delle aree in questione si ha il seguente valore dell'intera proprietà immobiliare :

$$\begin{aligned}
 V (\text{lotto n°1}) &= (124 \text{ mq} \times 1300,00 \text{ euro}) + 42 \text{ mq} \times 0,6 \times 1300,00 + \\
 &5,22 \times 0,25 \times 1300,00 + 2,75 \times 0,25 \times 1300,00 + 15,7 \times 0,25 \times \\
 &1300,00 + 107,75 \text{ mq} \times 0,22 \times 1300 \text{ euro/mq} + 21 \text{ mq} \times 400 \text{ euro/mq} \\
 (\text{posto auto}) &= \dots\dots\dots \text{euro } 240.869,25
 \end{aligned}$$

(n.b. Nel prezzo applicato si è tenuto conto sia degli aspetti positivi della villa ovvero delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ascensore interno , fotovoltaico ecc..) e sia delle mancanze (irregolarità urbanistiche e catastali)).

Valore dell'intera villa (piena proprietà) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (tutto incluso) = 240.869,25 euro;

Valore dell'intera villa e posto auto in vendita quota 1/1 (proprietà intera)

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore proprietà intera	Valore diritto e quota in vendita
A	Villa (p.t, p.I e sottotetto)+ posto auto	(vedi sopra) superf.	240.869,25 (quota 1/1)	euro 240.869,25 (quota in vendita 1/1 ovvero proprietà intera)

RIEPILOGO STIMA LOTTO N°1

Valore (quota in vendita : 1/1 della proprietà intera) della villa e posto auto esterno nel Comune di Villafranca Tirrena (Me) - piazza Francesca Morvilloeuro 240.869,25

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria , per eventuali oneri comunali : euro 24.086,00

Gli oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale sono inclusi nel prezzo di mercato attribuito.

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto n°1

Valore della proprietà intera del villa nel Comune di Villafranca Tirrena Piazza Francesca Morvillo – identificata al fg.1 part. 3539 sub. 1 e sub- 3 in vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (compreso le irregolarità per come descritte e riscontrate)

euro 216.783,25

RIEPILOGO GENERALE

Lotto n°1 : Trattasi di villa nel Comune di Villafranca Tirrena piazza Francesca Morvillo – identificata al fg. 1 part.3539 sub. 1 (p.t, p.I,p.II) e sub. 3 (posto auto esterno) , prezzo a base d'asta (quota in vendita: 1/1 dell'intera proprietà),alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimanda.....**euro 216.783,25**

Quindi alla luce di quanto riportato in consulenza il sottoscritto ing. Rodolfo Urbani ritiene, con la presente relazione , di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione della s.v. Ill.mo Giudice Dott. Paolo Petrolo per qualsiasi chiarimento e per quant'altro voglia eventualmente disporre.

Messina, li 28/7/2025

Il C.T.U.
Ing. Rodolfo Urbani