



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. GIUSEPPE MINUTOLI

CUSTODE:

Avv. VALENTINA BELLITTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/06/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. VALENTINA MESSINA

CF:MSSVNT65L54G273P

con studio in MESSINA (ME) VIA PANORAMICA, 1618 - COMPL. VILLA PARADISO

telefono: 3473777945

email: valentina.messina@libero.it

PEC: valentina.messina@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 9, della superficie commerciale di **56,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato in una traversa di Via Cappuccini (a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini, quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '80 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra, con due accessi indipendenti, e tre unità (una per ogni successivo piano), con accesso comune da Via Vecchio Macello. Il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione, anche se nella parte alta, soprattutto del fronte sud ovest e di quello sud est su Via Silipigni, sono visibili segni di deterioramento; l'intradosso del balcone al 2° piano presenta diverse criticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 3,35.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 685,60 Euro, indirizzo catastale: Via Silipigni n. 6, Via Vecchio Macello n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/03/2021 protocollo n. ME 0019692 in atti dal 08/03/2021 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 7418.1/2021)
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; ad sud est Via Silipigni; a sud ovest part. 250 (terreno altra ditta); a nord ovest sub 1 (stessa ditta) e part. 818 (altra ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.187,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.055,00
Data della valutazione:	29/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2029, registrato il 01/12/2017 ai nn. 17112318523768243 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza



di fallimento), con l'importo dichiarato di € 10.000,00.

N.B. Nel contratto di locazione sono inclusi anche gli altri tre appartamenti del fabbricato, oggetto della presente procedura esecutiva; pertanto l'importo del canone annuale è riferito complessivamente ai quattro immobili. E' espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania al n. 2921 di repertorio, trascritta il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con



atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108. Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra [REDACTED] dal proprio coniuge sig. [REDACTED], deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 11/07/1960 a firma di Notar Lombardo Giuseppe al n. 3659 di repertorio, trascritto il 12/07/1960 ai nn. 13214/10954.

Con riserva di usufrutto a favore della Sig.ra [REDACTED], deceduta in data 11/07/1982.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Costruzione ante 1967 (v. All. G - Nota di trascrizione Atto di compravendita del 11/07/1960)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 54/76, l'immobile ricade in zona urbana da ristrutturare "A" - B4.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone incluse in queste zone dovranno essere sottoposte a ristrutturazione planivolumetrica mediante piani particolareggiati o comparti edificatori. In esse è consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi edilizi e dei manufatti esistenti. I piani particolareggiati dovranno prevedere:

- 1) ristrutturazione volumetrica dell'edilizia esistente allo scopo di conseguire miglioramenti igienici e la riqualificazione ambientale;
- 2) revisione della viabilità allo scopo di permettere un migliore sfruttamento turistico della zona ed in particolare l'uso, se del caso, del litorale a scopo balneare;
- 3) revisione degli eventuali tracciati pedonali di accesso al mare e loro collegamento con le spiagge;
- 4) impianto di nuovi spazi a verde nelle zone rese libere dagli eventuali raggruppamenti edilizi.

Indici di zona:

- Indice di fabbricabilità If = 1,50 mc/mq
- Rapporto di copertura K = 20%
- Altezza massima H = ml. 11,00
- Altezza minima h = ml. 3,50
- Distanza dalle strade d2 = ml. 2,00
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a ml. 10,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è ancora intestato a [REDACTED]; la successione non risulta volturata nè trascritta (v. certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti)



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TAORMINA VIA VECCHIO MACELLO 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 9, della superficie commerciale di **56,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato in una traversa di Via Cappuccini (a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini, quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '80 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra, con due accessi indipendenti, e tre unità (una per ogni successivo piano), con accesso comune da Via Vecchio Macello. Il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione, anche se nella parte alta, soprattutto del fronte sud ovest e di quello sud est su Via Silipigni, sono visibili segni di deterioramento; l'intradosso del balcone al 2° piano presenta diverse criticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 3,35.

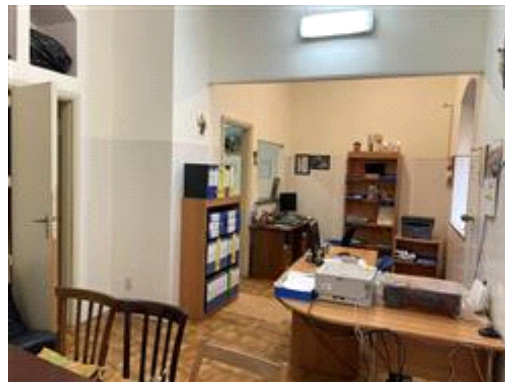
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 685,60 Euro, indirizzo catastale: Via Silipigni n. 6, Via Vecchio Macello n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/03/2021 protocollo n. ME 0019692 in atti dal 08/03/2021 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 7418.1/2021)
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; ad sud est Via Silipigni; a sud ovest part. 250 (terreno altra ditta); a nord ovest sub 1 (stessa ditta) e part. 818 (altra ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939.



Vano d'ingresso



Vano doppio



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato (angolo Via Silipigni e Via Vecchio Macello)



Vista del fabbricato (fronte d'accesso su Via Vecchio Macello)

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 67

autobus

autostrada distante km 9,5

ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

nella media



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

mediocre



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da un vano d'ingresso, vano doppio con zona cucina, due piccoli bagni con antibagno e ripostiglio

Dal portoncino d'ingresso indipendente, posto lungo Via Vecchio Macello, si accede in un primo vano con un piccolo bagno (con antibagno) posto nella zona più interna dell'immobile e privo di



aerazione diretta. Quindi, si passa direttamente nel vano doppio (posto sul fronte di Via Silipigni), e, continuando, nella zona cucina (sul fronte sud est) che prende luce da una finestra alta; oltre quest'ultimo spazio cucina si trova il ripostiglio. Dal vano doppio si accede anche ad un altro piccolo bagno con antibagno, posto come il precedente nella zona più interna dell'immobile e privo di aerazione diretta. L'immobile è stato parzialmente ristrutturato, presumibilmente a metà degli anni '70, con una lieve rimodulazione degli spazi interni finalizzata all'uso non abitativo; pertanto, allo stato attuale i bagni non sono idonei per l'uso residenziale e la parete divisoria tra il vano d'ingresso e quello doppio presenta una bucatina centrale funzionale all'attuale utilizzo dell'immobile, cioè ufficio. Lo stato di manutenzione complessivo è quasi discreto ma le rifiniture interne risalgono al periodo di ristrutturazione dell'immobile, cioè pavimenti, rivestimenti, infissi (di tipo standard) sono datati e usurati.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura di pietrame e malta cementizia (parte originaria), muratura di mattoni pressati con cordoli di coronamento in c.a. (parte realizzata in sanatoria)		★★★★★★★★★★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio		★★★★★★★★★★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato		★★★★★★★★★★
<i>copertura:</i> a falde costruita in cemento armato		★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

<i>scaie:</i> interna con rivestimento in graniglia di cemento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno, vetro e ferro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno. Vano doppio	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno. Vano doppio	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno. Vano doppio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno. Vano doppio	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> fissi realizzati in legno. Angolo cottura	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a soffietto realizzati in pvc. Bagno	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in piastrelle di ceramica	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento. Nella parte alta del fronte sud ovest e di quello sud est l'intonaco presenta parti deteriorate.	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> con cavi a vista e sottotraccia , la		★★★★★★★★★★



tensione è di 220V

fognatura: mista con recapito in collettore o rete comunale

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

telefonico:



CLASSE ENERGETICA:



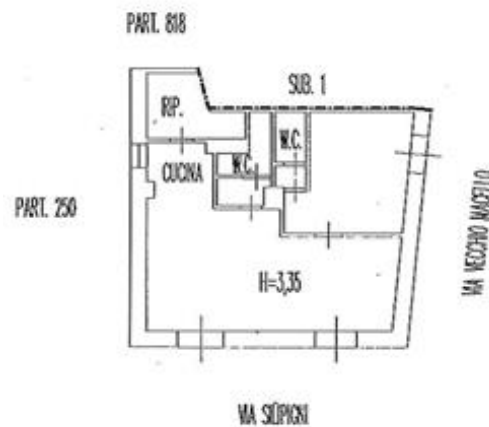
[945.5 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano d'ingresso	12,00	x	100 %	=	12,00
Bagno e antibagno	2,00	x	100 %	=	2,00
Vano doppio	34,00	x	100 %	=	34,00
Bagno e antibagno	3,50	x	100 %	=	3,50
Ripostiglio	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	56,50				56,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/06/2021

Fonte di informazione: idealista.it immobiliare.it

Descrizione: Bilocale posto al 2° piano (soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone), riscaldamento autonomo, buone condizioni

Indirizzo: Via Silipigni

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 3.017,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 148.750,00 pari a 2.564,66 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/06/2021

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Bivani ristrutturato posto al 5° piano, composto da camera da letto, angolo cottura-soggiorno, bagno e ampia terrazza panoramica, climatizzato. E' compresa una cantina al piano.

Indirizzo: Via Fontana Vecchia

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 3.384,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 187.000,00 pari a 2.876,92 Euro/mq

Distanza: 400.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/06/2021

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Appartamento al piano terra, composto da tre vani e bagno, con un accesso da strada pubblica ed uno dal cortile interno. Da ristrutturare.

Indirizzo: Viale S. Pancrazio

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 3.142,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 187.000,00 pari a 2.671,43 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia



Domanda: Abitazioni civili

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.650,00

Note: Microzona catastale n. 1 Fascia/zona: Semicentrale/limitrofa al centro Via Cappuccini, Via Fontana Vecchia, Via Leonardo da Vinci, Salita Branco, Via Von Gloden, Via Geleng

Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.565,93

Valore massimo: 2.601,10

Note: Zona Area limitrofa al centro: Via Cappuccini, Via Fontana Vecchia, Via Leonardo Da Vinci, Salita Branco, Via Von Gloden, Via Geleng

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti sia attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e siti web specializzati oltre che dalle pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari. Partendo da questi ultimi, occorre premettere che la zona di riferimento risulta abbastanza eterogenea e la localizzazione dell'immobile in questione è riferibile alla fascia di valori oltre la media; detto ciò, i valori dell'OMI vanno da una media di €/mq 2.200,00 fino ad un massimo di €/mq 2.650,00, mentre quelli più aggiornati del Borsinoimmobiliare, vanno da una media di €/mq 2.083,52 fino ad un massimo di €/mq 2.601,10. Questi dati sono riportati anche dagli operatori delle agenzie immobiliari che riferiscono valori reali di vendite (riferiti sicuramente ad un ambito più ristretto rispetto a quello degli Osservatori) che si attestano mediamente su €/mq 2.500,00. Per quanto riguarda le offerte sui siti web specializzati, si sono riscontrate notevoli discrepanze derivanti da un'incidenza eccessiva di alcuni parametri, come la localizzazione o lo stato (cioè una ristrutturazione recente incide più del 20%). Restringendo il numero di comparabili, il risultato è pari a circa €/mq 2.700,00, quindi superiore rispetto ai valori prima riportati; si evidenzia, però, il dato relativo al comparabile 1, immobile con le caratteristiche più simili a quello in oggetto, cioè €/mq 2.564,66 che rientra in maniera verosimile nell'intervallo di valori già riferiti. Pertanto, assunto come valore di base quello riportato dagli operatori immobiliari ed applicato un coefficiente correttivo pari al 5% relativo allo stato dell'immobile, si assume quale valore di stima un prezzo pari a €/mq 2.375,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,50	x	2.375,00	=	134.187,50
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 134.187,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 134.187,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Taormina, osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,50	0,00	134.187,50	134.187,50
				134.187,50 €	134.187,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.187,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 20.128,13**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 4,38**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.055,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 7, della superficie commerciale di **65,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato in una traversa di Via Cappuccini (a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini, quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '80 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra, con due accessi indipendenti, e tre unità (una per ogni successivo piano), con accesso comune da Via Vecchio Macello. Il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione, anche se nella parte alta, soprattutto del fronte sud ovest e di quello sud est su Via Silipigni, sono visibili segni di deterioramento; l'intradosso del balcone al 2° piano presenta diverse criticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di m 2,75.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 837,95 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchio Macello n. 7, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2021 protocollo n. ME0019693 in atti dal 08/03/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7422.1/2021)
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; a sud est Via Silipigni; a sud ovest part. 250 (terreno altra ditta); a nord ovest part. 818 (altra ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.950,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.655,00
Data della valutazione:	29/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2029, registrato il 01/12/2017 ai nn. 17112318523768243 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza



di fallimento), con l'importo dichiarato di € 10.000,00.

N.B. Nel contratto di locazione sono inclusi anche gli altri tre appartamenti del fabbricato, oggetto della presente procedura esecutiva; pertanto l'importo del canone annuale è riferito complessivamente ai quattro immobili. E' espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania al n. 2921 di repertorio, trascritto il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con



atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108. Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra [REDACTED] dal proprio coniuge sig. [REDACTED], deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 11/07/1960 a firma di Notar Lombardo Giuseppe al n. 3659 di repertorio, trascritto il 12/07/1960 ai nn. 13214/10954.

Con riserva di usufrutto a favore della Sig.ra [REDACTED], deceduta in data 11/07/1982.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Costruzione ante 1967 (v. All. G - Nota di trascrizione Atto di compravendita del 11/07/1960)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 54/76, l'immobile ricade in zona urbana da ristrutturare "A" - B4.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone incluse in queste zone dovranno essere sottoposte a ristrutturazione planivolumetrica mediante piani particolareggiati o comparti edificatori. In esse è consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi edilizi e dei manufatti esistenti. I piani particolareggiati dovranno prevedere:

- 1) ristrutturazione volumetrica dell'edilizia esistente allo scopo di conseguire miglioramenti igienici e la riqualificazione ambientale;
- 2) revisione della viabilità allo scopo di permettere un migliore sfruttamento turistico della zona ed in particolare l'uso, se del caso, del litorale a scopo balneare;
- 3) revisione degli eventuali tracciati pedonali di accesso al mare e loro collegamento con le spiagge;
- 4) impianto di nuovi spazi a verde nelle zone rese libere dagli eventuali raggruppamenti edilizi.

Indici di zona:

- Indice di fabbricabilità If = 1,50 mc/mq
- Rapporto di copertura K = 20%
- Altezza massima H = ml. 11,00
- Altezza minima h = ml. 3,50
- Distanza dalle strade d2 = ml. 2,00
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a ml. 10,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è ancora intestato a [REDACTED]; la successione non risulta volturata nè trascritta (v. certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti).



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

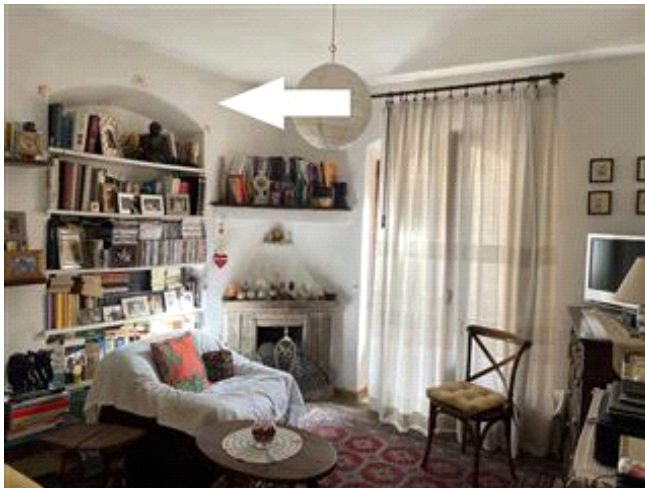
Sono state rilevate le seguenti difformità: La finestra del soggiorno (con affaccio su Via Vecchio Macello) è stata murata, anche se non sono state rimosse le persiane esterne per non alterare il prospetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino bucatura originaria e ricollocazione dell'inferriero rimosso.

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino bucatura: €1.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TAORMINA VIA VECCHIO MACELLO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 7, della superficie commerciale di **65,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato in una traversa di Via Cappuccini (a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini, quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '80 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra, con due accessi indipendenti, e tre unità (una per ogni successivo piano), con accesso comune da Via Vecchio Macello. Il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione, anche se nella parte alta, soprattutto del fronte sud ovest e di quello sud est su Via Silipigni, sono visibili segni di deterioramento; l'intradosso del balcone al 2° piano presenta diverse criticità.

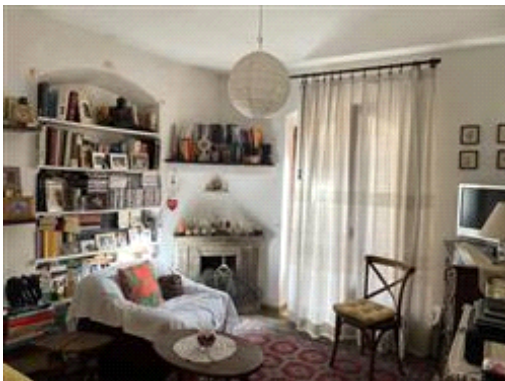


L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di m 2,75.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 837,95 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchio Macello n. 7, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2021 protocollo n. ME0019693 in atti dal 08/03/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7422.1/2021)
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; a sud est Via Silipigni; a sud ovest part. 250 (terreno altra ditta); a nord ovest part. 818 (altra ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 1985.



Soggiorno



Camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato (angolo Via Silipigni e Via Vecchio Macello)



Vista del fabbricato (fronte d'accesso su Via Vecchio Macello)

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 67



autobus



autostrada distante km 9,5



ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da ingresso, camera, soggiorno, bagno, cucina e tre balconi.

Il disimpegno d'ingresso distribuisce il bagno (con affaccio sul fronte sud), la camera ed il soggiorno con un balcone per vano (con affaccio su Via Silipigni) e la cucina con balcone (con affaccio su Via Vecchio Macello). L'appartamento è stato parzialmente ristrutturato in occasione dei lavori di ampliamento e sopraelevazione del fabbricato, a metà degli anni '80; oltre il rifacimento del bagno, sono stati sostituiti gli infissi esterni, il rivestimento della cucina ed il pavimento dell'ingresso. Nel resto dei vani si trova ancora il pavimento originario anni '30 in marmette di cemento. Lo stato di manutenzione è più che discreto.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura di pietrame e malta cementizia (parte originaria), muratura di mattoni pressati con cordoli di coronamento in c.a. (parte realizzata in sanatoria)

**solai:** solaio misto in cemento armato/laterizio**balconi:** costruiti in cemento armato**copertura:** a falde costruita in cemento armato

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

al di sotto della media

**scaie:** interna con rivestimento in graniglia di cemento

nella media

**portone di ingresso:** anta singola a battente realizzato in legno. Accesso al fabbricato

nella media

**portone di ingresso:** anta singola a battente realizzato in legno

nella media

**infissi esterni:** doppia anta a battente realizzati in legno

nella media

**protezioni infissi esterni:** persiane realizzate in legno

nella media



<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in legno. Bagno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmette di cemento. Camera, soggiorno e cucina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in graniglia di marmo. disimpegno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica. Bagno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in stabilitura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento. Nella parte alta del fronte sud ovest e di quello sud est l'intonaco presenta parti deteriorate	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : mista con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[910.6 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

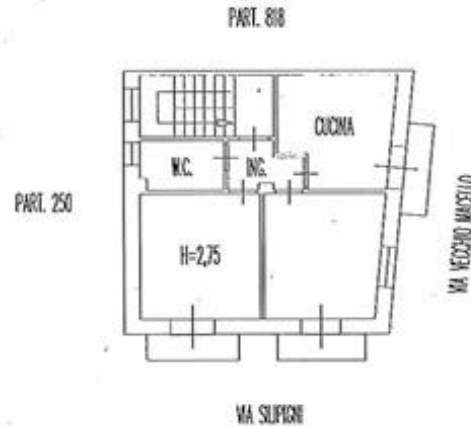
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso	3,00	x	100 %	=	3,00
Bagno	4,80	x	100 %	=	4,80
Camera	16,80	x	100 %	=	16,80
Balcone	2,50	x	30 %	=	0,75
Soggiorno	16,80	x	100 %	=	16,80
Balcone	2,50	x	30 %	=	0,75
Cucina	13,80	x	100 %	=	13,80
Balcone	2,60	x	30 %	=	0,78



scala	7,70	x	100 %	=	7,70
Totale:	70,50				65,18

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/06/2021

Fonte di informazione: idealista.it immobiliare.it

Descrizione: Bilocale posto al 2° piano (soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone), riscaldamento autonomo, buone condizioni

Indirizzo: Via Silipigni

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 3.017,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 148.750,00 pari a 2.564,66 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/06/2021

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Bivani ristrutturato posto al 5° piano, composto da camera da letto, angolo cottura-soggiorno, bagno e ampia terrazza panoramica, climatizzato. E' compresa una cantina al piano.

Indirizzo: Via Fontana Vecchia

Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 3.384,62 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 187.000,00 pari a 2.876,92 Euro/mq
Distanza: 400.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/06/2021
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Appartamento al piano terra, composto da tre vani e bagno, con un accesso da strada pubblica ed uno dal cortile interno. Da ristrutturare.
Indirizzo: Viale S. Pancrazio
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 3.142,86 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 187.000,00 pari a 2.671,43 Euro/mq
Distanza: 200.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia
Domanda: Abitazioni civili
Valore minimo: 1.750,00
Valore massimo: 2.650,00
Note: Microzona catastale n. 1 Fascia/zona: Semicentrale/limitrofa al centro Via Cappuccini, Via Fontana Vecchia, Via Leonardo da Vinci, Salita Branco, Via Von Gloden, Via Geleng
Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali)
Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media
Valore minimo: 1.565,93
Valore massimo: 2.601,10
Note: Zona Area limitrofa al centro: Via Cappuccini, Via Fontana Vecchia, Via Leonardo Da Vinci, Salita Branco, Via Von Gloden, Via Geleng

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti sia attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e siti web specializzati oltre che dalle pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari. Partendo da questi ultimi, occorre premettere che la zona di riferimento risulta abbastanza eterogenea e la localizzazione dell'immobile in questione è riferibile alla fascia di valori oltre la media; detto ciò, i valori dell'OMI vanno da una media di €/mq 2.200,00 fino ad un massimo di €/mq 2.650,00, mentre quelli più aggiornati del Borsinoimmobiliare, vanno da una media di €/mq 2.083,52 fino ad un massimo di €/mq 2.601,10. Questi dati sono riportati anche dagli operatori delle agenzie immobiliari che riferiscono valori reali di vendite (riferiti sicuramente ad un ambito più ristretto rispetto a quello degli Osservatori) che si attestano mediamente su €/mq 2.500,00. Per quanto riguarda le offerte sui siti web specializzati, si sono riscontrate notevoli discrepanze derivanti da un'incidenza eccessiva di alcuni parametri, come la localizzazione o lo stato (cioè una ristrutturazione recente incide più del 20%). Restringendo il numero di comparabili, il risultato è pari a



circa €/mq 2.700,00, quindi superiore rispetto ai valori prima riportati; si evidenzia, però, il dato relativo al comparabile 1, immobile con le caratteristiche più simili a quello in oggetto, cioè €/mq 2.564,66 che rientra in maniera verosimile nell'intervallo di valori già riferiti. Pertanto, si ritiene congruo assumere un valore di stima pari a €/mq 2.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,18 x 2.500,00 = **162.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 162.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 162.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Taormina, osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,18	0,00	162.950,00	162.950,00
				162.950,00 €	162.950,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 161.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 24.292,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 2,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.655,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 7, della superficie commerciale di **52,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato in una traversa di Via Cappuccini (a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini, quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '80 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra, con due accessi indipendenti, e tre unità (una per ogni successivo piano), con accesso comune da Via Vecchio Macello. Il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione, anche se nella parte alta, soprattutto del fronte sud ovest e di quello sud est su Via Silipigni, sono visibili segni di deterioramento; l'intradosso del balcone al 2° piano presenta diverse criticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 609,42 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchio Macello n. 7, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; ad sud est Via Silipigni; a sud ovest part. 250 (terreno altra ditta); ad nord ovest part. 818 (altra ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939, ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,57 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.794,44
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.625,00
Data della valutazione:	29/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2029, registrato il 01/12/2017 ai nn. 17112318523768243 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 10.000,00.



N.B. Nel contratto di locazione sono inclusi anche gli altri tre appartamenti del fabbricato, oggetto della presente procedura esecutiva; pertanto l'importo del canone annuale è riferito complessivamente ai quattro immobili. E' espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania al n. 2921 di repertorio, trascritto il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108.



Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra [REDACTED] dal proprio coniuge sig. [REDACTED], deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 11/07/1960 a firma di Notar Lombardo Giuseppe ai nn. 3659 di repertorio, trascritto il 12/07/1960 ai nn. 13214/10954.

Con riserva di usufrutto a favore della Sig.ra [REDACTED], deceduta in data 11/07/1982.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 431**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del piano secondo e realizzazione dell'intero piano terzo, entrambi adibiti a civile abitazione, in un fabbricato a quattro elev. f.t. sito in Via Silipigni, presentata il 29/03/1986 con il n. 3607 di protocollo, rilasciata il 23/12/2010 con il n. 717 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 54/76, l'immobile ricade in zona urbana da ristrutturare "A" - B4.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone incluse in queste zone dovranno essere sottoposte a ristrutturazione planivolumetrica mediante piani particolareggiati o comparti edificatori. In esse è consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi edilizi e dei manufatti esistenti. I piani particolareggiati dovranno prevedere:

- 1) ristrutturazione volumetrica dell'edilizia esistente allo scopo di conseguire miglioramenti igienici e la riqualificazione ambientale;
- 2) revisione della viabilità allo scopo di permettere un migliore sfruttamento turistico della zona ed in particolare l'uso, se del caso, del litorale a scopo balneare;
- 3) revisione degli eventuali tracciati pedonali di accesso al mare e loro collegamento con le spiagge;
- 4) impianto di nuovi spazi a verde nelle zone rese libere dagli eventuali raggruppamenti edilizi.

Indici di zona:

- Indice di fabbricabilità $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$
- Rapporto di copertura $K = 20\%$
- Altezza massima $H = \text{ml. } 11,00$
- Altezza minima $h = \text{ml. } 3,50$
- Distanza dalle strade $d_2 = \text{ml. } 2,00$
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a ml. 10,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria non è segnalata la porta di accesso al balcone sulla parete est (Via Silipigni) del soggiorno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri DOCFA: €50,00
- oneri tecnici: €300,00

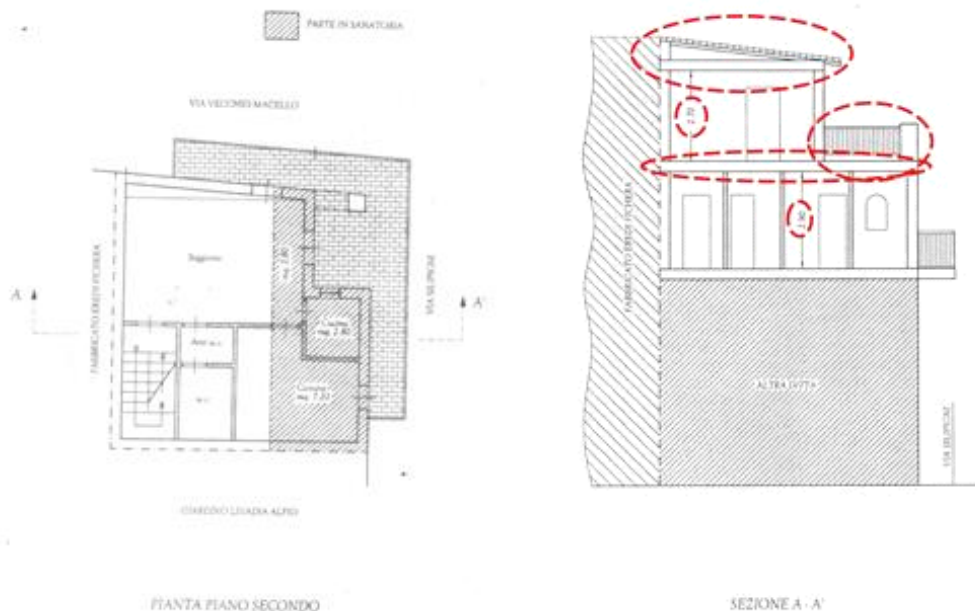
L'immobile è ancora intestato a [REDACTED]; la successione non risulta volturata né trascritta (v. certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme a quanto autorizzato con Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria n. 717 del 02/09/2010 (relativo all'ampliamento del piano secondo e realizzazione dell'intero piano terzo). Le difformità riguardano prevalentemente le altezze delle due unità realizzate (una per piano); il solaio intermedio tra il secondo ed il terzo piano è stato realizzato a quota diversa da quella riportata negli elaborati progettuali, e non è stato realizzato il solaio sotto la falda di copertura. Il terrazzino del terzo piano è impostato ad una quota differente e la conformazione della copertura è stata modificata, cioè è stato realizzato un abbaino in corrispondenza del varco di accesso al terrazzino. In riferimento all'immobile in oggetto, risulta un'altezza utile (ai fini dell'abitabilità) ridotta nella parte di immobile antecedente al progetto di ampliamento.

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

A seguito degli accertamenti effettuati, si è verificato che agli atti non è presente ulteriore documentazione oltre quella allegata. Inoltre, la Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina non rilascia autorizzazioni in sanatoria.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TAORMINA VIA VECCHIO MACELLO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 7, della superficie commerciale di **52,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

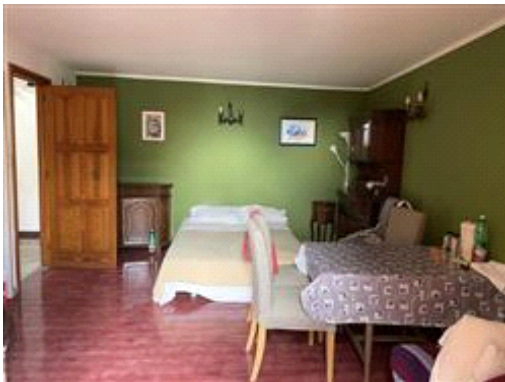
Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato in una traversa di Via Cappuccini (a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini, quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '80 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra, con due accessi indipendenti, e tre unità (una per ogni successivo piano), con accesso comune da Via Vecchio Macello. Il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione, anche se nella parte alta, soprattutto del fronte sud ovest e di quello sud est su Via Silipigni, sono visibili segni di deterioramento; l'intradosso del balcone al 2° piano presenta diverse criticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 609,42 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchio Macello n. 7, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; ad sud est Via Silipigni; a sud ovest part. 250 (terreno altra ditta); ad nord ovest part. 818 (altra ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939, ristrutturato nel 1985.



Soggiorno (zona d'ingresso)



Soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato (angolo Via Silipigni e Via Vecchio Macello)



Vista del fabbricato (fronte d'accesso su Via Vecchio Macello)

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 67

autobus

autostrada distante km 9,5

ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da soggiorno, camera, bagno, disimpegno, cucinino e balcone.

Si accede direttamente nell'ampio soggiorno con camino che distribuisce gli altri ambienti: un disimpegno passante per il bagno, la camera da letto ed un piccolo vano cucina. Tutti gli ambienti (tranne il bagno) affacciano sul balcone posto su Via Silipigni e su Via Vecchio Macello. L'appartamento, realizzato a metà degli anni '80, non è stato oggetto di successivi interventi, pertanto presenta rifiniture interne di tipo standard, originarie del periodo. Lo stato di manutenzione è discreto ma sulla parete esterna (su Via Silipigni) della camera sono visibili tracce di umidità; nel piccolo vano cucina invece sono presenti tracce di umidità a soffitto dovute ad infiltrazioni



provenienti dalla copertura sovrastante. L'intradosso del balcone, soprattutto sul fronte lungo Via Silipigni presenta evidenti segni di deterioramento.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in struttura in muratura di pietrame e malta cementizia (parte originaria), muratura di mattoni pressati con cordoli di coronamento in c.a. (parte realizzata in sanatoria)

★★★★★★★★★★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio

★★★★★★★★★★

balconi: costruiti in cemento armato

★★★★★★★★★★

copertura: a falde costruita in cemento armato

★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto al di sotto della media

★★★★★☆☆☆☆☆

scaie: interna con rivestimento in graniglia di cemento nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento legno. Nella parte alta del fronte sud ovest e di quello sud est l'intonaco presenta parti deteriorate mediocre

★★★★★☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno. Accesso al fabbricato nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno mediocre

★★★★★☆☆☆☆☆

infissi esterni: vasistas realizzati in legno. bagno nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di ceramica al di sotto della media

★★★★★☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in stabilitura. nel vano cucina sino presenti tracce di umidità dovute ad infiltrazioni dalla copertura sovrastante. nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: audio

★★★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

★★★★★★★★★★

fognatura: mista con recapito in collettore o rete comunale

★★★★★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

★★★★★★★★★★



CLASSE ENERGETICA:

[1017.7 KWh/m²/anno]

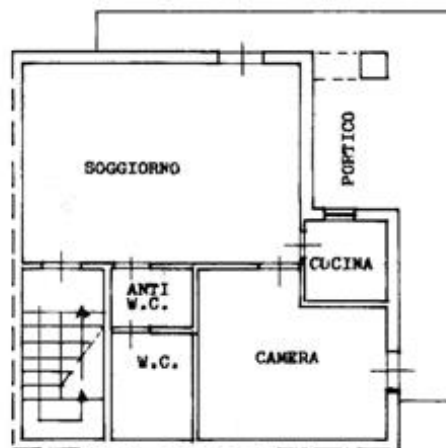
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno	24,20	x	100 %	=	24,20
camera	13,00	x	100 %	=	13,00
bagno	4,25	x	100 %	=	4,25
disimpegno	2,04	x	100 %	=	2,04
cucina	3,99	x	100 %	=	3,99
balcone	20,30	x	30 %	=	6,09
Totale:	67,78				53,57

PIANO SECONDO

h. = m1.2,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/06/2021

Fonte di informazione: idealista.it immobiliare.it

Descrizione: Bilocale posto al 2° piano (soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone), riscaldamento autonomo, buone condizioni

Indirizzo: Via Silipigni

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 3.017,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 148.750,00 pari a 2.564,66 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/06/2021

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Bivani ristrutturato posto al 5° piano, composto da camera da letto, angolo cottura-soggiorno, bagno e ampia terrazza panoramica, climatizzato. E' compresa una cantina al piano.

Indirizzo: Via Fontana Vecchia

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 3.384,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 187.000,00 pari a 2.876,92 Euro/mq

Distanza: 400.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/06/2021

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Appartamento al piano terra, composto da tre vani e bagno, con un accesso da strada pubblica ed uno dal cortile interno. Da ristrutturare.

Indirizzo: Viale S. Pancrazio

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 3.142,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 187.000,00 pari a 2.671,43 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia

Domanda: Abitazioni civili

Valore minimo: 1.750,00



Valore massimo: 2.650,00

Note: Microzona catastale n. 1 Fascia/zona: Semicentrale/limitrofa al centro Via Cappuccini, Via Fontana Vecchia, Via Leonardo da Vinci, Salita Branco, Via Von Gloden, Via Geleng

Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.565,93

Valore massimo: 2.601,10

Note: Zona Area limitrofa al centro: Via Cappuccini, Via Fontana Vecchia, Via Leonardo Da Vinci, Salita Branco, Via Von Gloden, Via Geleng

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti sia attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e siti web specializzati oltre che dalle pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari. Partendo da questi ultimi, occorre premettere che la zona di riferimento risulta abbastanza eterogenea e la localizzazione dell'immobile in questione è riferibile alla fascia di valori oltre la media; detto ciò, i valori dell'OMI vanno da una media di €/mq 2.200,00 fino ad un massimo di €/mq 2.650,00, mentre quelli più aggiornati del Borsinoimmobiliare, vanno da una media di €/mq 2.083,52 fino ad un massimo di €/mq 2.601,10. Questi dati sono riportati anche dagli operatori delle agenzie immobiliari che riferiscono valori reali di vendite (riferiti sicuramente ad un ambito più ristretto rispetto a quello degli Osservatori) che si attestano mediamente su €/mq 2.500,00. Per quanto riguarda le offerte sui siti web specializzati, si sono riscontrate notevoli discrepanze derivanti da un'incidenza eccessiva di alcuni parametri, come la localizzazione o lo stato (cioè una ristrutturazione recente incide più del 20%). Restringendo il numero di comparabili, il risultato è pari a circa €/mq 2.700,00, quindi superiore rispetto ai valori prima riportati; si evidenzia, però, il dato relativo al comparabile 1, immobile con le caratteristiche più simili a quello in oggetto, cioè €/mq 2.564,66 che rientra in maniera verosimile nell'intervallo di valori già riferiti. Pertanto, assunto come valore di base quello riportato dagli operatori immobiliari ed applicato un coefficiente correttivo pari al 5% relativo allo stato dell'immobile, si assume quale valore di stima un prezzo pari a €/mq 2.375,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,57	x	2.375,00	=	127.228,75
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 127.228,75
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 127.228,75
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Taormina, osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,57	0,00	127.228,75	127.228,75
				127.228,75 €	127.228,75 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Costi forfettari per ripristino conformità	-15%	-19.084,31
		19.084,31 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.794,44**

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: **€. 16.169,17**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,27**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.625,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 7, della superficie commerciale di **19,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato in una traversa di Via Cappuccini (a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini, quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '80 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra, con due accessi indipendenti, e tre unità (una per ogni successivo piano), con accesso comune da Via Vecchio Macello. Il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione, anche se nella parte alta, soprattutto del fronte sud ovest e di quello sud est su Via Silipigni, sono visibili segni di deterioramento; l'intradosso del balcone al 2° piano presenta diverse criticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, rendita 304,71 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchio Macello n° 7, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; ad sud est Via Silipigni; a sud ovest part.250 (terreno altra ditta); ad nord ovest part.818 (altra ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,64 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.316,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.715,00
Data della valutazione:	29/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2029, registrato il 01/12/2017 ai nn. 17112318523768243 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 10.000,00.



N.B. Nel contratto di locazione sono inclusi anche gli altri tre appartamenti del fabbricato, oggetto della presente procedura esecutiva; pertanto l'importo del canone annuale è riferito complessivamente ai quattro immobili. E' espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania al n. 2921 di repertorio, trascritto il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108.



Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra [REDACTED] dal proprio coniuge sig. [REDACTED], deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 11/07/1960 a firma di Notar Lombardo Giuseppe al n. 3659 di repertorio, trascritto il 12/07/1960 ai nn. 13214/10954.

Con riserva di usufrutto a favore della Sig.ra [REDACTED], deceduta in data 11/07/1982.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) N. **431**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del piano secondo e realizzazione dell'intero piano terzo, entrambi adibiti a civile abitazione, in un fabbricato a quattro elev. f.t. sito in Via Silipigni, presentata il 29/03/1986 con il n. 3607 di protocollo, rilasciata il 23/12/2010 con il n. 717 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 54/76, l'immobile ricade in zona urbana da ristrutturare "A" - B4.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone incluse in queste zone dovranno essere sottoposte a ristrutturazione planivolumetrica mediante piani particolareggiati o comparti edificatori. In esse è consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi edilizi e dei manufatti esistenti. I piani particolareggiati dovranno prevedere:

- 1) ristrutturazione volumetrica dell'edilizia esistente allo scopo di conseguire miglioramenti igienici e la riqualificazione ambientale;
- 2) revisione della viabilità allo scopo di permettere un migliore sfruttamento turistico della zona ed in particolare l'uso, se del caso, del litorale a scopo balneare;
- 3) revisione degli eventuali tracciati pedonali di accesso al mare e loro collegamento con le spiagge;
- 4) impianto di nuovi spazi a verde nelle zone rese libere dagli eventuali raggruppamenti edilizi.

Indici di zona:

- Indice di fabbricabilità If = 1,50 mc/mq
- Rapporto di copertura K = 20%
- Altezza massima H = ml. 11,00
- Altezza minima h = ml. 3,5
- Distanza dalle strade d2 = ml. 2,00
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a ml. 10,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è ancora intestato a [REDACTED]; la successione non risulta volturata nè trascritta



(v. certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

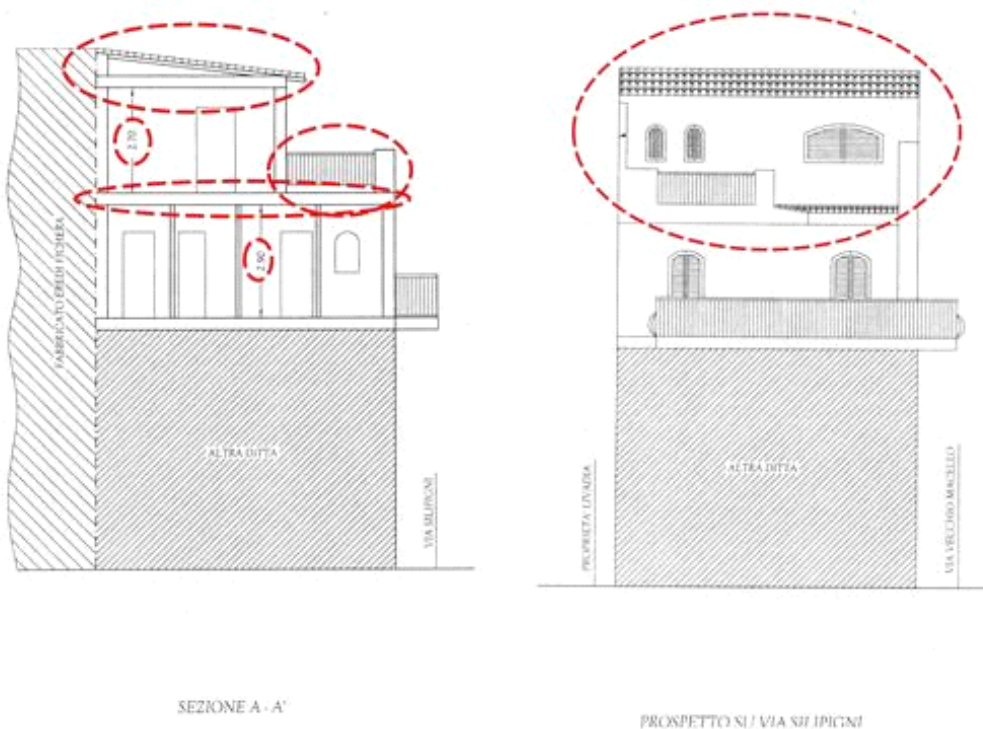
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme a quanto autorizzato con Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria n. 717 del 02/09/2010 (relativo all'ampliamento del piano secondo e realizzazione dell'intero piano terzo). Le difformità riguardano prevalentemente le altezze delle due unità realizzate (una per piano); il solaio intermedio tra il secondo ed il terzo piano è stato realizzato a quota diversa da quella riportata negli elaborati progettuali, e non è stato realizzato il solaio sotto la falda di copertura. Inoltre, Il terrazzino del terzo piano è impostato ad una quota differente e la conformazione della copertura è stata modificata, cioè è stato realizzato un abbaino in corrispondenza del varco di accesso al terrazzino. Allo stato non vi è l'altezza necessaria ai fini dell'abitabilità in parte dell'unità al secondo piano così come nell'intera unità al terzo.

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

A seguito degli accertamenti effettuati, si è verificato che agli atti non è presente ulteriore documentazione oltre quella allegata. Inoltre, la Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina non rilascia autorizzazioni in sanatoria.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TAORMINA VIA VECCHIO MACELLO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAORMINA Via Vecchio Macello 7, della superficie commerciale di **19,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

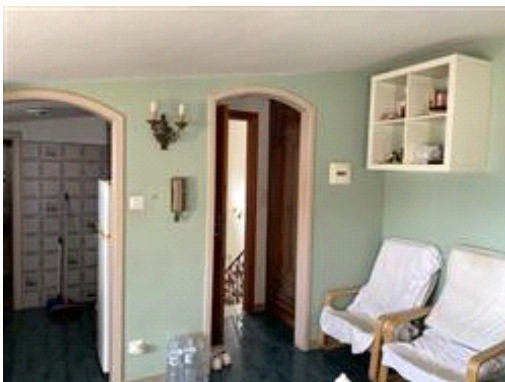
Il fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è situato in una traversa di Via Cappuccini (a breve distanza dall'Arco dei Cappuccini, quindi zona Porta Messina). Il manufatto originario, risalente agli anni '30, è stato ristrutturato e modificato a metà degli anni '80 con l'ampliamento del secondo piano e la realizzazione dell'intero terzo piano; pertanto, allo stato attuale consta di una unità al piano terra, con due accessi indipendenti, e tre unità (una per ogni successivo piano), con accesso comune da Via Vecchio Macello. Il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione, anche se nella parte alta, soprattutto del fronte sud ovest e di quello sud est su Via Silipigni, sono visibili segni di deterioramento; l'intradosso del balcone al 2° piano presenta diverse criticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°.

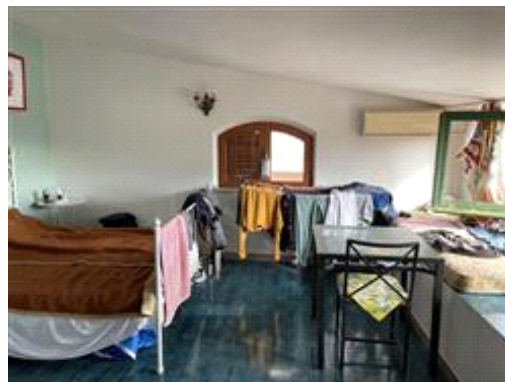
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 819 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, rendita 304,71 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchio Macello n° 7, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est Via Vecchio Macello; ad sud est Via Silipigni; a sud ovest part.250 (terreno altra ditta); ad nord ovest part.818 (altra ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1985.



Zona d'ingresso al vano principale e vista del disimpegno



Vano principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato (angolo Via Silipigni e Via Vecchio Macello) Vista del fabbricato (fronte d'accesso su Via Vecchio Macello)

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 67

autobus

autostrada distante km 9,5

ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da soggiorno, bagno, cucinino e terrazzino.

Dal disimpegno d'ingresso si accede nel vano principale, quindi in un piccolo vano disimpegno passante per il bagno. Tutti gli ambienti sono mansardati ed allineati sul fronte ad altezza ridotta che affaccia su Via Silipigni. Dal disimpegno, una breve rampa di scale serve il terrazzino su cui affacciano sia il disimpegno che il bagno. L'unità immobiliare, realizzata a metà degli anni '80, non è stata oggetto di successivi interventi, pertanto presenta rifiniture interne di tipo standard, originarie dell'epoca. Lo stato di manutenzione interno è discreto ma si riscontrano criticità in alcune parti della muratura perimetrale esterna, presumibilmente derivanti dalla copertura.

N.B. L'immobile è di fatto un miniappartamento mansardato ma, essendo stato realizzato in maniera



non conforme (v. 8.3 CONFORMITA' URBANISTICA) al titolo edilizio autorizzativo e non essendo le difformità regolarizzabili, allo stato attuale è da considerarsi come sottotetto non abitabile e come tale viene valutato.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura di pietrame e malta cementizia (parte originaria), muratura di mattoni pressati e cordoli di coronamento in c.a. (parte realizzata in sanatoria)

★★★★★★★★★★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio

★★★★★★★★★★

balconi: costruiti in cemento armato

★★★★★★★★★★

copertura: a falde costruita in cemento armato

★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

al di sotto della media

★★★★★☆☆☆☆☆

scaie: interna con rivestimento in graniglia di cemento

nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento cemento armato. Nella parte alte del fronte sud ovest e di quello sud est l'intonaco presenta parti deteriorate

mediocre

★★★★★☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno. Accesso al fabbricato

nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato

nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. Vano principale

nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Vano principale

al di sotto della media

★★★★★☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente e ante fisse realizzati in legno. Vano principale

mediocre

★★★★★☆☆☆☆☆

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno. Cucinino e bagno

al di sotto della media

★★★★★☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Cucinino e bagno

mediocre

★★★★★☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di ceramica

al di sotto della media

★★★★★☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in stabilitura. Nel bagno sono visibili tracce di umidità

al di sotto della media

★★★★★☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: audio

★★★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

★★★★★★★★★★

fognatura: mista con recapito in collettore o rete comunale

★★★★★★★★★★



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta
da rete comunale



CLASSE ENERGETICA:



[1393 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano principale	23,50	x	50 %	=	11,75
disimpegno	4,50	x	50 %	=	2,25
bagno	3,10	x	50 %	=	1,55
ingresso	2,30	x	50 %	=	1,15
terrazza	9,80	x	30 %	=	2,94
Totale:	43,20				19,64

PIANO TERZO

h. = m1.2,70



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/06/2021

Fonte di informazione: idealista.it immobiliare.it

Descrizione: Bilocale posto al 2° piano (soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone), riscaldamento autonomo, buone condizioni

Indirizzo: Via Silipigni

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 3.017,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 148.750,00 pari a 2.564,66 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/06/2021

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Bivani ristrutturato posto al 5° piano, composto da camera da letto, angolo cottura-soggiorno, bagno e ampia terrazza panoramica, climatizzato. E' compresa una cantina al piano.

Indirizzo: Via Fontana Vecchia

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 3.384,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 187.000,00 pari a 2.876,92 Euro/mq

Distanza: 400.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/06/2021

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Appartamento al piano terra, composto da tre vani e bagno, con un accesso da strada pubblica ed uno dal cortile interno. Da ristrutturare.

Indirizzo: Viale S. Pancrazio

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 3.142,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 187.000,00 pari a 2.671,43 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia



Domanda: Abitazioni civili

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.650,00

Note: Microzona catastale n. 1 Fascia/zona: Semicentrale/limitrofa al centro Via Cappuccini, Via Fontana Vecchia, Via Leonardo da Vinci, Salita Branco, Via Von Gloden, Via Geleng

Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.565,93

Valore massimo: 2.601,10

Note: Zona Area limitrofa al centro: Via Cappuccini, Via Fontana Vecchia, Via Leonardo Da Vinci, Salita Branco, Via Von Gloden, Via Geleng

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti sia attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e siti web specializzati oltre che dalle pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari. Partendo da questi ultimi, occorre premettere che la zona di riferimento risulta abbastanza eterogenea e la localizzazione dell'immobile in questione è riferibile alla fascia di valori oltre la media; detto ciò, i valori dell'OMI vanno da una media di €/mq 2.200,00 fino ad un massimo di €/mq 2.650,00, mentre quelli più aggiornati del Borsinoimmobiliare, vanno da una media di €/mq 2.083,52 fino ad un massimo di €/mq 2.601,10. Questi dati sono riportati anche dagli operatori delle agenzie immobiliari che riferiscono valori reali di vendite (riferiti sicuramente ad un ambito più ristretto rispetto a quello degli Osservatori) che si attestano mediamente su €/mq 2.500,00. Per quanto riguarda le offerte sui siti web specializzati, si sono riscontrate notevoli discrepanze derivanti da un'incidenza eccessiva di alcuni parametri, come la localizzazione o lo stato (cioè una ristrutturazione recente incide più del 20%). Restrungendo il numero di comparabili, il risultato è pari a circa €/mq 2.700,00, quindi superiore rispetto ai valori prima riportati; si evidenzia, però, il dato relativo al comparabile 1, immobile con le caratteristiche più simili a quello in oggetto, cioè €/mq 2.564,66 che rientra in maniera verosimile nell'intervallo di valori già riferiti. Pertanto, assunto come valore di base quello riportato dagli operatori immobiliari ed applicato un coefficiente correttivo pari al 5% relativo allo stato dell'immobile, si assume quale valore di stima un prezzo pari a €/mq 2.375,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	19,64	x	2.375,00	=	46.645,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.645,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.645,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Taormina, osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	19,64	0,00	46.645,00	46.645,00
				46.645,00 €	46.645,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Costi forfettari per ripristino conformità	-20%	-9.329,00
		9.329,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.316,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.597,40**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 3,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.715,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **23,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° del corpo centrale, interno 1, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 94 sub. 308 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord area condominiale sottostante; ad est sub 309 stessa ditta; a sud corridoio condominiale; ad ovest terrazza di pertinenza sub 329 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,09 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.108,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.640,00
Data della valutazione:	29/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 01/12/2017 ai nn.



17112318523968247 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.500,00.

N.B. Nel contratto di locazione sono inclusi anche gli altri sette appartamenti del fabbricato, oggetto della medesima procedura esecutiva; pertanto l'importo del canone annuale è riferito complessivamente agli otto immobili. E' espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania al n. 2921 di repertorio, trascritto il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 311,72**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.597,11**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108. Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra [REDACTED] dal proprio coniuge sig. [REDACTED], deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 26/06/1985 a firma di Notar Costantino Scaravaglieri ai nn. 19126 di repertorio, trascritto il 12/07/1985 a Messina ai nn. 16196/12657. Nell'atto di cui sopra si legge che "...Le terrazze terminali delle tre ali del piano (5°) sono di proprietà esclusiva degli appartamenti che sulle stesse incidono. Le dette terrazze sono soggette alle servitù derivanti dall'uso eventuale delle scale di emergenza che portano all'esterno del fabbricato tramite le terrazze esterne..."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 458/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, presentata il 28/02/1995 con il n. 4942 di protocollo, rilasciata il 19/09/2001 con il n. 48 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 29 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. 109** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, presentata il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo. La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Licenza edilizia **N. 34** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires", rilasciata il 16/04/1975. Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST

Norme tecniche di attuazione ed indici:

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA mc/mq 0,9

LOTTO MINIMO, RAPPORTO DI COPERTURA, N° PIANI f.t., ALTEZZA MASSIMA m., DISTANZA TRA FABBRICATI m., DISTANZA DAI CONFINI m., DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE m., TIPOLOGIA EDILIZIA secondo p.p.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE piano particolareggiato dell'intera zona

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato creato un varco per poter accedere al vano realizzato sulla terrazza dell'attico adiacente, in assenza delle necessarie autorizzazioni (v. LOTTO 8 - sub 329)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato originario, con eliminazione del vano porta

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

Costi di regolarizzazione:

- Eliminazione varco d'accesso alla camera: €500,00



Vano porta realizzato per l'accesso alla camera



Vano annesso, realizzato sulla terrazza adiacente

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA PORTICATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **23,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

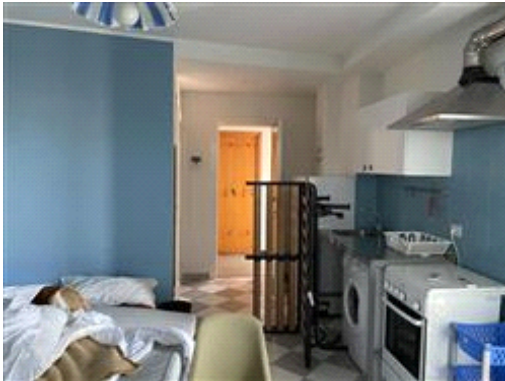
L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° del corpo centrale, interno 1, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 94 sub. 308 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord area condominiale sottostante; ad est sub 309 stessa ditta; a sud corridoio condominiale; ad ovest terrazza di pertinenza sub 329 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



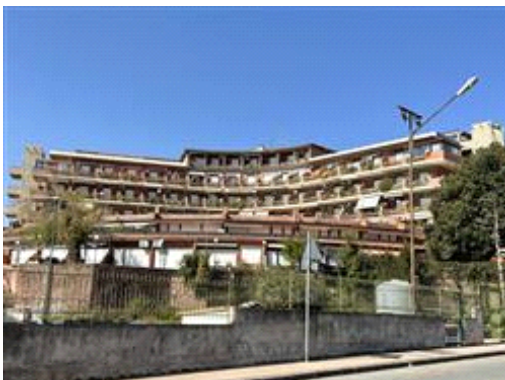
Zona d'ingresso e angolo cottura



Varco d'accesso (da eliminare) alla camera annessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato fronte mare



Vista del fabbricato ala Etna

COLLEGAMENTI

autobus

autostrada distante km 3,6

ferrovia distante km 5

aeroporto distante km 60



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da un vano con angolo cottura, bagno e balcone.

Si accede dal corridoio condominiale servito dal corpo scala centrale. Nello spazio d'ingresso si trova il bagno, privo di aerazione diretta; si passa quindi al vano principale che affaccia su un balcone. Sulla parete opposta a quella del bagno si trova l'angolo cottura e la porta di accesso ad una camera realizzata sulla terrazza adiacente (stessa ditta) in assenza delle necessarie autorizzazioni (v. LOTTO 8). Si evidenzia che, dovendo procedere al ripristino dello stato originario, ai fini della stima non si terrà conto della camera (mq 12,95) annessa con la parte di terrazza prospiciente la camera. Le rifiniture sono di standard medio-economico (soprattutto gli infissi sia interni che esterni). L'immobile complessivamente si presenta in buono stato di manutenzione, anche se sono visibili tracce di umidità a soffitto nella zona d'ingresso ed in corrispondenza del varco tra i due vani.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato		
<i>travi:</i> costruite in cemento armato		
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio		
<i>copertura:</i> a terrazzo costruita in cemento armato		
<i>scale esterne:</i> a doppia rampa costruite in cemento armato	scarso	
<i>scale interne:</i> realizzate in cemento armato		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	scarso	

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati		
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	mediocre	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	mediocre	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio. Vano principale	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibile realizzate in plastica. Vano principale	al di sotto della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura. Sono visibili tracce di umidità nella zona d'ingresso e nel vano principale, in corrispondenza del varco con la camera	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in	al di sotto della media	



piastrelle di ceramica

rivestimento interno: posto in angolo cottura
realizzato in piastrelle di ceramica

nella media ★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle
di gres. Balcone vano principale

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

★★★★★★★★★★

fognatura: mista con recapito in collettore o rete
comunale

★★★★★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in
serbatoio condominiale

★★★★★★★★★★

ascensore:

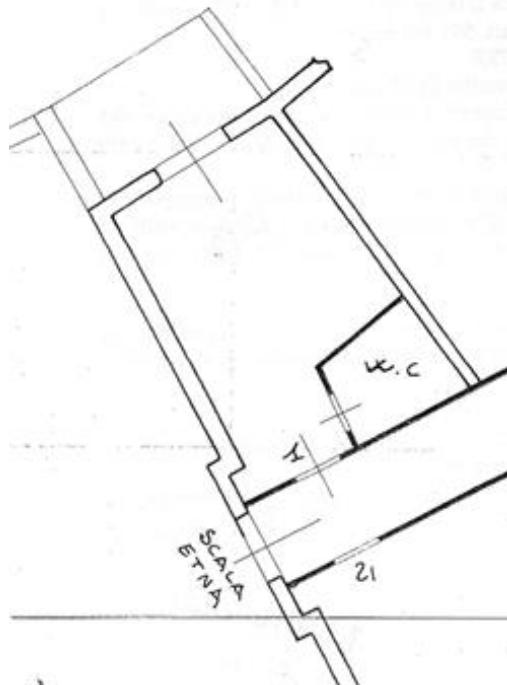
★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano principale	18,60	x	100 %	=	18,60
bagno	3,75	x	100 %	=	3,75
balcone	5,80	x	30 %	=	1,74
Totale:	28,15				24,09



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 3° piano, buone condizioni, impianti a norma

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.035,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 24.650,00 pari a 880,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, un bagno e balcone, posto al 4° piano. Condizioni ottime

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie: 1

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.115,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 24.650,00 pari a 948,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cotture, un bagno e balcone, arredato posto al 2° piano, buono stato

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.500,00 pari a 1.283,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 32.725,00 pari a 1.090,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it



Descrizione: Monolocale arredato con un bagno ed ampio balcone posto al 2° piano, climatizzatore, ottime condizioni

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roche Noires

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 1.296,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 29.750,00 pari a 1.101,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 4° piano, buono stato

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 35.700,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia

Domanda: Abitazioni civili

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Microzona catastale n. 2 Fascia/zona: Periferica C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, MPorticato, C/da Malaprovvido, C/da Pietrenere

Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 841,69

Valore massimo: 1.397,56

Note: Zona C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, C/da Malaprovvido, MPorticato, C/da Pietrenere

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e soprattutto su siti web specializzati poiché sono diversi gli immobili in vendita, in particolar modo nel complesso Les Roches Noires; inoltre, sono state considerate le pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari, anche se la zona di riferimento è sicuramente vasta e quindi eterogenea. Partendo da questi ultimi, la banca dati dell'OMI riporta valori di mercato (aggiornati al 2° semestre del 2020), per le abitazioni di tipo civile (in stato conservativo normale), che si attestano su una media pari a €/mq 1.275,00; tali valori sono confermati dalle quotazioni pubblicate da Borsinoimmobiliare.it, aggiornate a giugno 2021, che per le abitazioni di fascia media (tra le quali potrebbero rientrare gli immobili del complesso) riporta un valore medio pari a €/mq 1.119,62.

Gli operatori delle agenzie immobiliari riportano valori reali di vendita che si attestano mediamente su €/mq 950,00 - 1.000,00.

In riferimento ai siti web specializzati, occorre evidenziare che la quantità di annunci riguardanti



immobili del complesso Les Roches Noires è sicuramente rapportata al “declino” della grande struttura, che negli anni è stata progressivamente utilizzata sempre meno (i monolocali sono vissuti per un breve periodo estivo); inoltre, il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria importanti. Nonostante ciò, i prezzi sono superiori rispetto a quelli riscontrati per immobili localizzati in complessi limitrofi. Le offerte relative ai monolocali nel fabbricato denominato corpo centrale si differenziano prevalentemente in relazione alla disponibilità di garage compreso nel prezzo ed in base allo stato conservativo. Considerando gli immobili in condizioni di abitabilità normali, il prezzo medio è pari a circa €/mq 1.014,00, a conferma dei valori desunti dalle fonti di cui prima. Mediando tale valore con la media riferita dagli operatori immobiliari si ottiene un prezzo pari a €/mq 980 (arrotondato) che si assume quale valore di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,09 x 980,00 = 23.608,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.608,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.608,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali), ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	24,09	0,00	23.608,20	23.608,20
				23.608,20 €	23.608,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 23.108,20

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: € 3.466,23

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

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



Riduzione per arrotondamento:

€. 1,97

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 19.640,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **27,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° del corpo centrale, interno 2, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 94 sub. 309 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord area condominiale sottostante; ad est sub altra ditta; a sud corridoio condominiale; ad ovest sub 308 stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.959,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.915,00
Data della valutazione:	29/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 01/12/2017 ai nn.



17112318523968247 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.500,00.

N.B. Nel contratto di locazione sono inclusi anche gli altri sette appartamenti del fabbricato, oggetto della medesima procedura esecutiva; pertanto l'importo del canone annuale è riferito complessivamente agli otto immobili. E' espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania al n. 2921 di repertorio, trascritto il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 356,32**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.757,69**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108. Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra [REDACTED] dal proprio coniuge sig. [REDACTED], deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 26/06/1985 a firma di Notar Costantino Scaravaglieri ai nn. 19126 di repertorio, trascritto il 12/07/1985 a Messina ai nn. 16196/12657. Nell'atto di cui sopra si legge che "...Le terrazze terminali delle tre ali del piano (5°) sono di proprietà esclusiva degli appartamenti che sulle stesse incidono. Le dette terrazze sono soggette alle servitù derivanti dall'uso eventuale delle scale di emergenza che portano all'esterno del fabbricato tramite le terrazze esterne..."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 457/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, presentata il 28/02/1995 con il n. 4941 di protocollo, rilasciata il 19/09/2001 con il n. 48 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 29 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. 109** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, presentata il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo. La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Licenza edilizia **N. 34** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires", rilasciata il 16/04/1975. Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST

Norme tecniche di attuazione ed indici:

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA mc/mq 0,9

LOTTO MINIMO, RAPPORTO DI COPERTURA, N° PIANI f.t., ALTEZZA MASSIMA m., DISTANZA TRA FABBRICATI m., DISTANZA DAI CONFINI m., DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE m., TIPOLOGIA EDILIZIA secondo p.p.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE piano particolareggiato dell'intera zona

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA PORTICATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **27,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

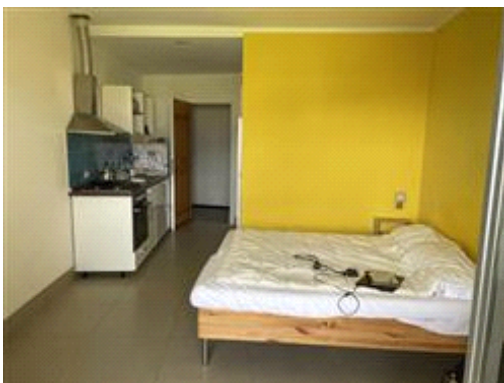
L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° del corpo centrale, interno 2, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 94 sub. 309 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord area condominiale sottostante; ad est sub altra ditta; a sud corridoio condominiale; ad ovest sub 308 stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



Ingresso al monolocale e angolo cottura



Balcone



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato fronte mare



Vista del fabbricato ala Etna

COLLEGAMENTI

autobus

autostrada distante km 3,6

ferrovia distante km 5

aeroporto distante km 60



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

al di sopra della
media

impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da un vano con angolo cottura, bagno e balcone

Si accede dal corridoio condominiale servito dal corpo scala centrale. Nello spazio d'ingresso si trova l'angolo cottura e, di fronte e quest'ultimo, il bagno privo di aerazione diretta; quindi, si passa al vano principale che affaccia su un balcone a loggia. Le rifiniture sono di standard medio-economico (soprattutto gli infissi sia interni che esterni). Il monovano, ristrutturato una ventina di anni fa, si presenta in discreto stato di manutenzione.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato



travi: costruite in cemento armato



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio



copertura: a terrazzo costruita in cemento armato



<i>scaie esterne:</i> a doppia rampa costruite in cemento armato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne:</i> realizzate in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibile realizzate in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle di gres. Balcone	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> mista con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in serbatoio condominiale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i>		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

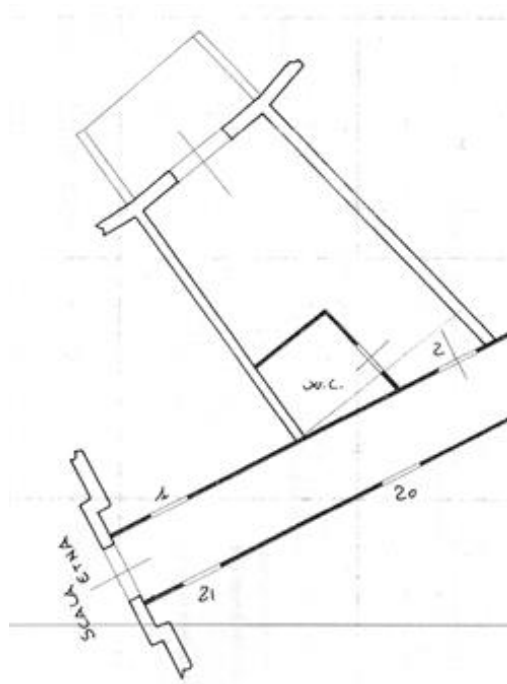
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano principale	21,43	x	100 %	=	21,43
bagno	4,28	x	100 %	=	4,28
balcone	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	31,71				27,51



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 3° piano, buone condizioni, impianti a norma

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.035,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 24.650,00 pari a 880,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, un bagno e balcone, posto al 4° piano. Condizioni ottime

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires



Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie: 1
Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.115,38 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 24.650,00 pari a 948,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it
Descrizione: Monolocale con angolo cottura, un bagno e balcone, arredato posto al 2° piano, buono stato
Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires
Superfici principali e secondarie: 30
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 38.500,00 pari a 1.283,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 32.725,00 pari a 1.090,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Monolocale arredato con un bagno ed ampio balcone posto al 2° piano, climatizzatore, ottime condizioni
Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roche Noires
Superfici principali e secondarie: 27
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 1.296,30 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 29.750,00 pari a 1.101,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 4° piano, buono stato
Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires
Superfici principali e secondarie: 34
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 35.700,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia
Domanda: Abitazioni civili



Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Microzona catastale n. 2 Fascia/zona: Periferica C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, MPorticato, C/da Malaprovvido, C/da Pietrenere

Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 841,69

Valore massimo: 1.397,56

Note: Zona C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, C/da Malaprovvido, MPorticato, C/da Pietrenere

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e soprattutto su siti web specializzati poiché sono diversi gli immobili in vendita, in particolar modo nel complesso Les Roches Noires; inoltre, sono state considerate le pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari, anche se la zona di riferimento è sicuramente vasta e quindi eterogenea. Partendo da questi ultimi, la banca dati dell'OMI riporta valori di mercato (aggiornati al 2° semestre del 2020), per le abitazioni di tipo civile (in stato conservativo normale), che si attestano su una media pari a €/mq 1.275,00; tali valori sono confermati dalle quotazioni pubblicate da Borsinoimmobiliare.it, aggiornate a giugno 2021, che per le abitazioni di fascia media (tra le quali potrebbero rientrare gli immobili del complesso) riporta un valore medio pari a €/mq 1.119,62.

Gli operatori delle agenzie immobiliari riportano valori reali di vendita che si attestano mediamente su €/mq 900,00 - 1.000,00.

In riferimento ai siti web specializzati, occorre evidenziare che la quantità di annunci riguardanti immobili del complesso Les Roches Noires è sicuramente rapportata al “declino” della grande struttura, che negli anni è stata progressivamente utilizzata sempre meno (i monolocali sono vissuti per un breve periodo estivo); inoltre, il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria importanti. Nonostante ciò, i prezzi sono superiori rispetto a quelli riscontrati per immobili localizzati in complessi limitrofi. Le offerte relative ai monolocali nel fabbricato denominato corpo centrale si differenziano prevalentemente in relazione alla disponibilità di garage compreso nel prezzo ed in base allo stato conservativo. Considerando gli immobili in condizioni di abitabilità normali, il prezzo medio è pari a circa €/mq 1.014,00, a conferma dei valori desunti dalle fonti di cui prima. Mediando tale valore con la media riferita dagli operatori immobiliari si ottiene un prezzo pari a €/mq 980 (arrotondato) che si assume quale valore di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	27,51	x	980,00	=	26.959,80
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 26.959,80
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 26.959,80
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali), ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	27,51	0,00	26.959,80	26.959,80
				26.959,80 €	26.959,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.959,80**

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: **€. 4.043,97**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,83**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.915,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **26,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° del corpo centrale, interno 7, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 94 sub. 314 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord-est terrazza di pertinenza sub 330 e sub 331 stessa ditta; a sud-est corridoio condominiale; a sud-ovest sub altra ditta; a nord-ovest area condominiale sottostante.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,57 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.710,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.000,00
Data della valutazione:	29/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto



di affitto, stipulato il 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 01/12/2017 ai nn. 17112318523968247 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.500,00.

N.B. Nel contratto di locazione sono inclusi anche gli altri sette appartamenti del fabbricato, oggetto della medesima procedura esecutiva; pertanto l'importo del canone annuale è riferito complessivamente agli otto immobili. E' espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania ai nn. 2921 di repertorio, trascritta il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 311,72**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.672,95**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108. Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra [REDACTED] dal proprio coniuge sig. [REDACTED], deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 26/06/1985 a firma di Notar Costantino Scaravaglieri ai nn. 19126 di repertorio, trascritto il 12/07/1985 a Messina ai nn. 16196/12657.

Nell'atto di cui sopra si legge che "...Le terrazze terminali delle tre ali del piano (5°) sono di proprietà esclusiva degli appartamenti che sulle stesse incidono. Le dette terrazze sono soggette alle servitù derivanti dall'uso eventuale delle scale di emergenza che portano all'esterno del fabbricato tramite le terrazze esterne..."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 n. 47 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 460**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, presentata il 28/02/1995 con il n. 4945 di protocollo, rilasciata il 03/09/2004 con il n. 17 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. 109** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, presentata il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo. La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Licenza edilizia **N. 34** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires", rilasciata il 16/04/1975. Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST

Norme tecniche di attuazione ed indici:

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA mc/mq 0,9

LOTTO MINIMO, RAPPORTO DI COPERTURA, N° PIANI f.t., ALTEZZA MASSIMA m., DISTANZA TRA FABBRICATI m., DISTANZA DAI CONFINI m., DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE m., TIPOLOGIA EDILIZIA secondo p.p.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE piano particolareggiato dell'intera zona

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA PORTICATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **26,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

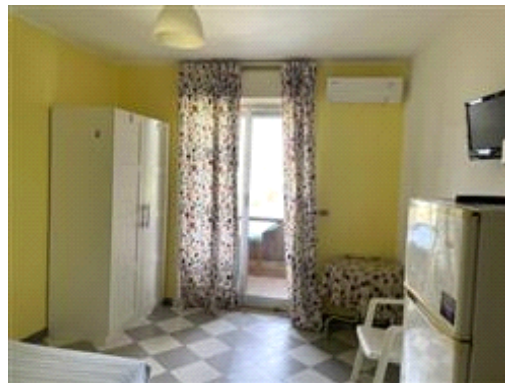
L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° del corpo centrale, interno 7, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 94 sub. 314 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord-est terrazza di pertinenza sub 330 e sub 331 stessa ditta; a sud-est corridoio condominiale; a sud-ovest sub altra ditta; a nord-ovest area condominiale sottostante.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



Ingresso al monolocale e angolo cottura

Vista monolocale e balcone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato fronte mare



Vista del fabbricato ala Taormina

COLLEGAMENTI

autobus

autostrada distante km 3,6

ferrovia distante km 5

aeroporto distante km 60



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da un vano con angolo cottura, bagno e balcone.

Si accede dal corridoio condominiale servito dal corpo scala centrale. Nello spazio d'ingresso si trova l'angolo cottura e, di fronte e quest'ultimo, il bagno privo di aerazione diretta; quindi, si passa al vano principale che affaccia su un balcone a loggia. Le rifiniture sono di standard medio-economico (soprattutto gli infissi sia interni che esterni). Il monovano si presenta complessivamente in stato di manutenzione quasi discreto, ma si segnala la presenza di evidenti tracce di infiltrazioni a soffitto sia nella zona d'ingresso che nel bagno.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato



<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio		★★★★★★★★★★★★
<i>copertura</i> : a terrazzo costruita in cemento armato		★★★★★★★★★★★★
<i>scale esterne</i> : a doppia rampa costruite in cemento armato	scarso	★★★★★★★★★★★
<i>scale interne</i> : realizzate in cemento armato		★★★★★★★★★★★★
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	scarso	★★★★★★★★★★★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati		★★★★★★★★★★★★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	mediocre	★★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato	mediocre	★★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	★★★★★★★★★★★
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibile realizzate in plastica	al di sotto della media	★★★★★★★★★★★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★★★★★★★
<i>plafoni</i> : realizzati in stabilitura. Si segnala la presenza di tracce di infiltrazioni a soffitto sia nella zona d'ingresso che nel bagno.	mediocre	★★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica. Riferito al bagno.	scarso	★★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle di gres	nella media	★★★★★★★★★★★
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia		★★★★★★★★★★★★
<i>fognatura</i> : mista con recapito in collettore o rete comunale		★★★★★★★★★★★★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in serbatoio condominiale		★★★★★★★★★★★★
<i>ascensore</i> :		★★★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

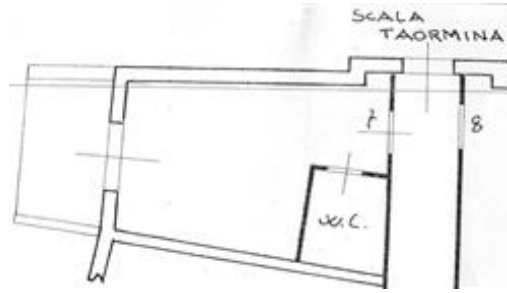
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano principale	21,00	x	100 %	=	21,00
bagno	3,86	x	100 %	=	3,86
balcone	5,70	x	30 %	=	1,71



Totale:	30,56	26,57
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 3° piano, buone condizioni, impianti a norma

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.035,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 24.650,00 pari a 880,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, un bagno e balcone, posto al 4° piano. Condizioni ottime

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie: 1

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.115,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 24.650,00 pari a 948,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cotture, un bagno e balcone, arredato posto al 2° piano, buono stato

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.500,00 pari a 1.283,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 32.725,00 pari a 1.090,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale arredato con un bagno ed ampio balcone posto al 2° piano, climatizzatore, ottime condizioni

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roche Noires

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 1.296,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 29.750,00 pari a 1.101,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 4° piano, buono stato

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 35.700,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia

Domanda: Abitazioni civili

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Microzona catastale n. 2 Fascia/zona: Periferica C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, MPorticato, C/da Malaprovvido, C/da Pietrenere

Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 841,69

Valore massimo: 1.397,56

Note: Zona C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, C/da Malaprovvido, MPorticato, C/da Pietrenere



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e soprattutto su siti web specializzati poiché sono diversi gli immobili in vendita, in particolar modo nel complesso Les Roches Noires; inoltre, sono state considerate le pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari, anche se la zona di riferimento è sicuramente vasta e quindi eterogenea. Partendo da questi ultimi, la banca dati dell'OMI riporta valori di mercato (aggiornati al 2° semestre del 2020), per le abitazioni di tipo civile (in stato conservativo normale), che si attestano su una media pari a €/mq 1.275,00; tali valori sono confermati dalle quotazioni pubblicate da Borsinoimmobiliare.it, aggiornate a giugno 2021, che per le abitazioni di fascia media (tra le quali potrebbero rientrare gli immobili del complesso) riporta un valore medio pari a €/mq 1.119,62.

Gli operatori delle agenzie immobiliari riportano valori reali di vendita che si attestano mediamente su €/mq 950,00 - 1.000,00.

In riferimento ai siti web specializzati, occorre evidenziare che la quantità di annunci riguardanti immobili del complesso Les Roches Noires è sicuramente rapportata al "declino" della grande struttura, che negli anni è stata progressivamente utilizzata sempre meno (i monolocali sono vissuti per un breve periodo estivo); inoltre, il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria importanti. Nonostante ciò, i prezzi sono superiori rispetto a quelli riscontrati per immobili localizzati in complessi limitrofi. Le offerte relative ai monolocali nel fabbricato denominato corpo centrale si differenziano prevalentemente in relazione alla disponibilità di garage compreso nel prezzo ed in base allo stato conservativo. Considerando gli immobili in condizioni di abitabilità normali, il prezzo medio è pari a circa €/mq 1.014,00, a conferma dei valori desunti dalle fonti di cui prima. Mediando tale valore con la media riferita dagli operatori immobiliari si ottiene un prezzo pari a €/mq 980 (arrotondato) ed applicando una correzione minima per lo stato di manutenzione si ritiene di poter assumere quale valore di stima il prezzo di €/mq 930,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,57 x 930,00 = 24.710,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.710,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.710,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali), ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	26,57	0,00	24.710,10	24.710,10
				24.710,10 €	24.710,10 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.710,10
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:	€. 3.706,52
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 3,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **47,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'immobile in oggetto è posto al 5° piano del corpo centrale, sulla terrazza dell'ala denominata Etna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 22, scala Etna.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 94 sub. 329 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est area condominiale sottostante; a sud est sub 308 stessa ditta, corridoio condominiale e sub altra ditta; a sud ovest area condominiale sottostante; a nord ovest area condominiale sottostante e scala Etna.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.900,05
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.715,00
Data della valutazione:	29/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 01/12/2017 ai nn. 17112318523968247 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.500,00.

N.B. Nel contratto di locazione sono inclusi anche gli altri sette appartamenti del fabbricato, oggetto della medesima procedura esecutiva; pertanto l'importo del canone annuale è riferito complessivamente agli otto immobili. E' espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania ai nn. 2921 di repertorio, trascritta il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 853,40
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 4.245,12

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108. Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra [REDACTED] dal proprio coniuge sig. [REDACTED], deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 26/06/1985 a firma di Notar Costantino Scaravaglieri ai nn. 19126 di repertorio, trascritto il 12/07/1985 a Messina ai nn. 16196/12657. Nell'atto di cui sopra si legge che "...Le terrazze terminali delle tre ali del piano (5°) sono di proprietà esclusiva degli appartamenti che sulle stesse incidono. Le dette terrazze sono soggette alle servitù derivanti dall'uso eventuale delle scale di emergenza che portano all'esterno del fabbricato tramite le terrazze esterne..."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 407/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, presentata il 28/02/1995 con il n. 4874 di protocollo, rilasciata il 19/09/2001 con il n. 48 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 29 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. 109** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, presentata il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo. La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Licenza edilizia **N. 34** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires", rilasciata il 16/04/1975. Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST

Norme tecniche di attuazione ed indici:

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA mc/mq 0,9

LOTTO MINIMO, RAPPORTO DI COPERTURA, N° PIANI f.t., ALTEZZA MASSIMA m., DISTANZA TRA FABBRICATI m., DISTANZA DAI CONFINI m., DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE m., TIPOLOGIA EDILIZIA secondo p.p.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE piano particolareggiato dell'intera zona



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

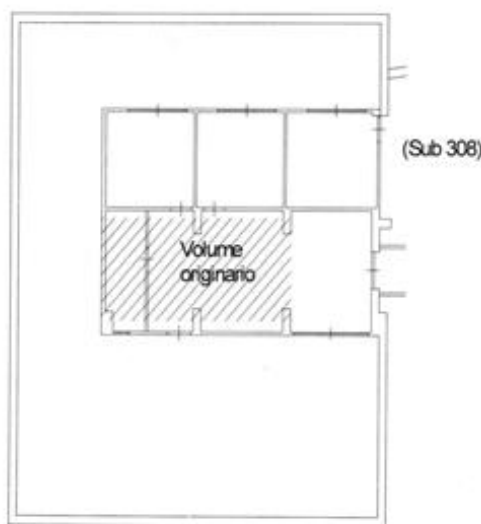
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il monolocale originario è stato ampliato su parte della terrazza di pertinenza, con un consistente aumento di cubatura dovuto tra l'altro al rialzo del solaio di copertura. Sul fronte nord est sono stati realizzati tre vani aggiuntivi (uno dei quali è stato annesso all'unità adiacente (v. LOTTO 5 - sub 308), mentre il vano principale è stato ampliato sul fronte opposto a quello delle "camere", annettendo anche lo spazio di collegamento con il corridoio condominiale. Dagli accertamenti effettuati non risulta essere stata presentata alcuna istanza autorizzativa.

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



Schema planimetrico stato di fatto



Planimetria stato autorizzato

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA PORTICATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **47,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di

piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'immobile in oggetto è posto al 5° piano del corpo centrale, sulla terrazza dell'ala denominata Etna.

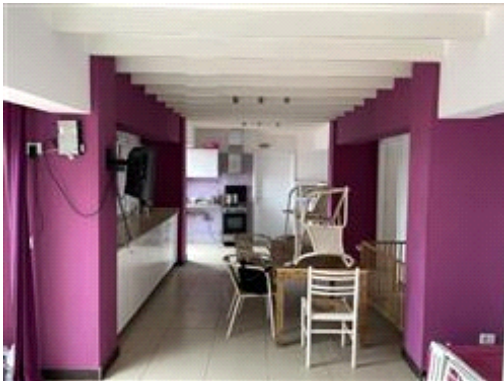
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 22, scala Etna.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 94 sub. 329 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: A nord est area condominiale sottostante; a sud est sub 308 stessa ditta, corridoio condominiale e sub altra ditta; a sud ovest area condominiale sottostante; a nord ovest area condominiale sottostante e scala Etna.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



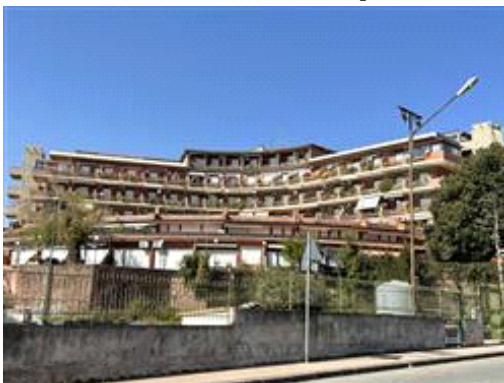
Vista del vano principale



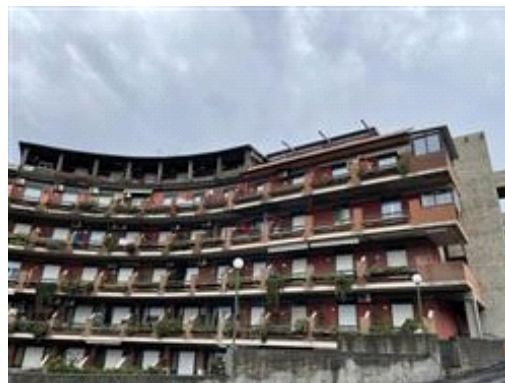
Vista dalla terrazza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato fronte mare



Vista del fabbricato ala Etna

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 60



autobus	★★★★★★★★★★
autostrada distante km 3,6	★★★★★★★★★★
ferrovia distante km 5	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il monolocale originario è stato modificato con un notevole aumento di cubatura (v. 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA) e pertanto, allo stato attuale è costituito da un ampio vano soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno e la terrazza di pertinenza esclusiva. Poiché l'ampliamento è stato realizzato in assenza delle necessarie autorizzazioni e non è regolarizzabile, cioè si rende necessario il ripristino dello stato autorizzato, si ritiene opportuno, comunque, considerare l'immobile nella sua consistenza originaria, cioè vano con angolo cottura, bagno e terrazza.

Lo stato originario prevedeva l'unità posta centralmente rispetto alla terrazza di pertinenza, al piano attico dell'ala denominata Etna. Allo stato attuale, il solaio di copertura è stato rialzato, e, chiuso ed annesso lo spazio di collegamento con il corridoio condominiale, il vano principale è stato ampliato in larghezza, sui fronti lunghi. Sul fronte nord est sono stati realizzati tre vani, uno dei quali è stato annesso al monolocale adiacente (v. LOTTO 5 - sub 308). Il bagno, ampliato anch'esso, è stato ristrutturato. Le rifiniture interne sono di standard medio economico e lo stato di conservazione è discreto.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	★★★★★★★★★★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	★★★★★★★★★★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio	★★★★★★★★★★
<i>copertura:</i> a terrazzo costruita in cemento armato	★★★★★★★★★★
<i>scale esterne:</i> a doppia rampa costruite in cemento armato	scarso ★★★★★☆☆☆☆☆
<i>scale interne:</i> realizzate in cemento armato	★★★★★★★★★★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	scarso ★★★★★☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	mediocre ★★★★★☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media ★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ante scorrevoli realizzati in	nella media ★★★★★☆☆☆☆☆



alluminio

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio. Angolo cotturaal di sopra della
media*infissi esterni:* vasistas realizzati in alluminio. Bagno

nella media

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

*plafoni:* realizzati in stabilitura

nella media

*rivestimento interno:* posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica

nella media

*pavimentazione esterna:* realizzata in mattonelle di cotto

scarso



Degli Impianti:

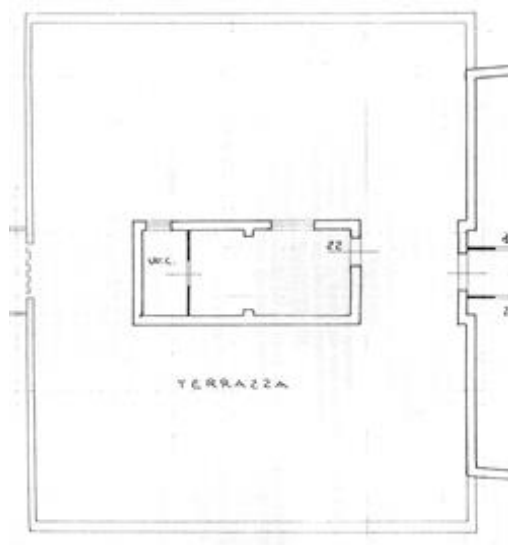
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V*fognatura:* mista con recapito in collettore o rete comunale*idrico:* sottotraccia con alimentazione in serbatoio condominiale*ascensore:*

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano principale	18,87	x	100 %	=	18,87
bagno	5,95	x	100 %	=	5,95
terrazza	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazza	156,40	x	10 %	=	15,64
Totale:	206,22				47,96



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 3° piano, buone condizioni, impianti a norma

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.035,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 24.650,00 pari a 880,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, un bagno e balcone, posto al 4° piano. Condizioni ottime

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie: 1

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.115,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %



Prezzo: 24.650,00 pari a 948,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cotture, un bagno e balcone, arredato posto al 2° piano, buono stato

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.500,00 pari a 1.283,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 32.725,00 pari a 1.090,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale arredato con un bagno ed ampio balcone posto al 2° piano, climatizzatore, ottime condizioni

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roche Noires

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 1.296,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 29.750,00 pari a 1.101,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 4° piano, buono stato

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 35.700,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia

Domanda: Abitazioni civili

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Microzona catastale n. 2 Fascia/zona: Periferica C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, MPorticato, C/da Malaprovvido, C/da Pietrenere

Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali)



Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 841,69

Valore massimo: 1.397,56

Note: Zona C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, C/da Malaprovvido, MPorticato, C/da Pietrenere

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e soprattutto su siti web specializzati poiché sono diversi gli immobili in vendita, in particolar modo nel complesso Les Roches Noires; inoltre, sono state considerate le pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari, anche se la zona di riferimento è sicuramente vasta e quindi eterogenea. Partendo da questi ultimi, la banca dati dell'OMI riporta valori di mercato (aggiornati al 2° semestre del 2020), per le abitazioni di tipo civile (in stato conservativo normale), che si attestano su una media pari a €/mq 1.275,00; tali valori sono confermati dalle quotazioni pubblicate da Borsinoimmobiliare.it, aggiornate a giugno 2021, che per le abitazioni di fascia media (tra le quali potrebbero rientrare gli immobili del complesso) riporta un valore medio pari a €/mq 1.119,62.

Gli operatori delle agenzie immobiliari riportano valori reali di vendita che si attestano mediamente su €/mq 950,00 - 1.000,00.

In riferimento ai siti web specializzati, occorre evidenziare che la quantità di annunci riguardanti immobili del complesso Les Roches Noires è sicuramente rapportata al "declino" della grande struttura, che negli anni è stata progressivamente utilizzata sempre meno (i monolocali sono vissuti per un breve periodo estivo); inoltre, il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria importanti. Nonostante ciò, i prezzi sono superiori rispetto a quelli riscontrati per immobili localizzati in complessi limitrofi. Le offerte relative ai monolocali nel fabbricato denominato corpo centrale si differenziano prevalentemente in relazione alla disponibilità di garage compreso nel prezzo ed in base allo stato conservativo. Considerando gli immobili in condizioni di abitabilità normali, il prezzo medio è pari a circa €/mq 1.014,00, a conferma dei valori desunti dalle fonti di cui prima. Mediando tale valore con la media riferita dagli operatori immobiliari si ottiene un prezzo pari a €/mq 980 (arrotondato). Il monolocale in oggetto, rispetto agli altri immobili del fabbricato, è di fatto un attico con il valore aggiunto costituito dalla terrazza; la valorizzazione è concretizzabile in una maggiorazione pari al 20%. Pertanto, si assume quale valore di stima un prezzo pari a €/mq 1.175,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	47,96	x	1.175,00	=	56.353,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 56.353,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 56.353,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali) immobiliare, ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	47,96	0,00	56.353,00	56.353,00
				56.353,00 €	56.353,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Costi forfettari per ripristino conformità	-15%	-8.452,95
		8.452,95 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.900,05**

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: **€. 7.185,01**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,04**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.715,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **57,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'immobile in oggetto è posto al 5° piano del corpo centrale, sulla terrazza dell'ala denominata Taormina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 25, scala Taormina, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 94 sub. 330 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est area condominiale sottostante, sub 331 stessa ditta e scala Taormina; a sud est sub 331 stessa ditta; a sud ovest sub 331 stessa ditta, corridoio condominiale e sub 314 stessa ditta; a nord ovest area condominiale sottostante.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,74 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.022,20
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.415,00
Data della valutazione:	29/06/2021



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 01/12/2017 ai nn. 17112318523968247 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.500,00.

N.B. Nel contratto di locazione sono inclusi anche gli altri sette appartamenti del fabbricato, oggetto della medesima procedura esecutiva; pertanto l'importo del canone annuale è riferito complessivamente agli otto immobili. E' espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania ai nn. 2921 di repertorio, trascritta il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 595,11
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.454,59



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108. Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra [REDACTED] dal proprio coniuge sig. [REDACTED], deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 26/06/1985 a firma di Notar Costantino Scaravaglieri ai nn. 19126 di repertorio, trascritto il 12/07/1985 a Messina ai nn. 16196/12657.

Nell'atto di cui sopra si legge che "...Le terrazze terminali delle tre ali del piano (5°) sono di proprietà esclusiva degli appartamenti che sulle stesse incidono. Le dette terrazze sono soggette alle servitù derivanti dall'uso eventuale delle scale di emergenza che portano all'esterno del fabbricato tramite le terrazze esterne..."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 456/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, presentata il 28/02/1995 con il n. 4940 di protocollo, rilasciata il 19/09/2001 con il n. 48 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 29 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. 109** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, presentata il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo. La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Licenza edilizia **N. 34** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires", rilasciata il 16/04/1975. Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST

Norme tecniche di attuazione ed indici:

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA mc/mq 0,9

LOTTO MINIMO, RAPPORTO DI COPERTURA, N° PIANI f.t., ALTEZZA MASSIMA m., DISTANZA TRA FABBRICATI m., DISTANZA DAI CONFINI m., DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE m., TIPOLOGIA EDILIZIA secondo p.p.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE piano particolareggiato dell'intera zona



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA PORTICATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **57,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'immobile in oggetto è posto al 5° piano del corpo centrale, sulla terrazza dell'ala denominata Taormina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 25, scala Taormina, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 94 sub. 330 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est area condominiale sottostante, sub 331 stessa ditta e scala Taormina; a sud est sub 331 stessa ditta; a sud ovest sub 331 stessa ditta, corridoio condominiale e sub 314 stessa ditta; a nord ovest area condominiale sottostante.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.





Vista del monolocale con terrazza



Interno del monolocale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato fronte mare



Vista del fabbricato ala Taormina

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 60

autobus

autostrada distante km 3,6

ferrovia distante km 5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

al di sopra della media



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

mediocre



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da un vano e un bagno, oltre la terrazza.

Dal corridoio condominiale si accede ad uno spazio di servizio che disimpegna l'attico composto da due monolocali abbinati in successione (v. LOTTO 10), con accesso ed affaccio su fronti opposti, e la parte di terrazza di pertinenza di ciascuna unità. In particolare, l'unità in oggetto presenta un unico ambiente, con travetti in ferro a vista al soffitto, passante per il bagno. Le rifiniture sono di standard medio-economico (soprattutto gli infissi sia interni che esterni). Internamente lo stato di manutenzione è sufficiente, mentre esternamente è visibile il deterioramento superficiale dei pilastri che emergono dalla muratura perimetrale, con distacchi che talvolta lasciano a vista i ferri d'armatura. La parte di terrazza di pertinenza non è di fatto delimitata per garantire l'accessibilità alla scala esterna d'emergenza, posta in testa all'ala del fabbricato denominata Taormina.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato		★★★★★★★★★★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato		★★★★★★★★★★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio		★★★★★★★★★★
<i>copertura:</i> a terrazzo costruita in cemento armato		★★★★★★★★★★
<i>scale esterne:</i> a doppia rampa costruite in cemento armato	scarso	★★★★★★★☆☆☆
<i>scale interne:</i> realizzate in cemento armato		★★★★★★★★★★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	scarso	★★★★★★★☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati		★★★★★★★★★★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	mediocre	★★★★★★★☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	mediocre	★★★★★★★☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	mediocre	★★★★★★★☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> vasistas realizzati in alluminio	mediocre	★★★★★★★☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibile realizzate in plastica	al di sotto della media	★★★★★★★☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★★★★★★★☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★★★☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	al di sotto della media	★★★★★★★☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	mediocre	★★★★★★★☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle di cotto	scarso	★★★★★★★☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia		★★★★★★★★★★
<i>fognatura:</i> mista con recapito in collettore o rete comunale		★★★★★★★★★★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in serbatoio condominiale		★★★★★★★★★★



ascensore:



CLASSE ENERGETICA:

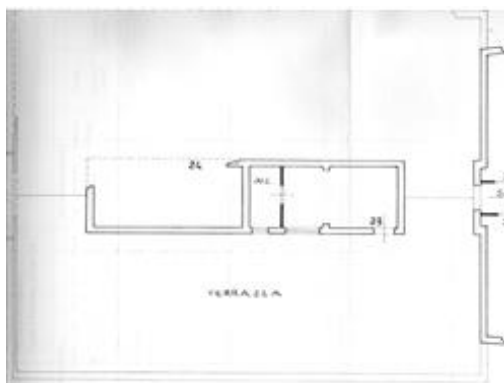


[304.8 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano principale	18,87	x	100 %	=	18,87
bagno	5,27	x	100 %	=	5,27
terrazza	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazza	111,00	x	10 %	=	11,10
Totale:	160,14				42,74

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 3° piano, buone condizioni, impianti a norma

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.035,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 24.650,00 pari a 880,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, un bagno e balcone, posto al 4° piano. Condizioni ottime

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie: 1

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.115,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 24.650,00 pari a 948,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, un bagno e balcone, arredato posto al 2° piano, buono stato

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.500,00 pari a 1.283,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 32.725,00 pari a 1.090,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale arredato con un bagno ed ampio balcone posto al 2° piano, climatizzatore, ottime condizioni

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roche Noires

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 1.296,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 29.750,00 pari a 1.101,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 4° piano, buono stato



Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 35.700,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia

Domanda: Abitazioni civili

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Microzona catastale n. 2 Fascia/zona: Periferica C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, MPorticato, C/da Malaprovvido, C/da Pietrenere

Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 841,69

Valore massimo: 1.397,56

Note: Zona C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, C/da Malaprovvido, MPorticato, C/da Pietrenere

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e soprattutto su siti web specializzati poiché sono diversi gli immobili in vendita, in particolar modo nel complesso Les Roches Noires; inoltre, sono state considerate le pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari, anche se la zona di riferimento è sicuramente vasta e quindi eterogenea. Partendo da questi ultimi, la banca dati dell'OMI riporta valori di mercato (aggiornati al 2° semestre del 2020), per le abitazioni di tipo civile (in stato conservativo normale), che si attestano su una media pari a €/mq 1.275,00; tali valori sono confermati dalle quotazioni pubblicate da Borsinoimmobiliare.it, aggiornate a giugno 2021, che per le abitazioni di fascia media (tra le quali potrebbero rientrare gli immobili del complesso) riporta un valore medio pari a €/mq 1.119,62.

Gli operatori delle agenzie immobiliari riportano valori reali di vendita che si attestano mediamente su €/mq 950,00 - 1.000,00.

In riferimento ai siti web specializzati, occorre evidenziare che la quantità di annunci riguardanti immobili del complesso Les Roches Noires è sicuramente rapportata al “declino” della grande struttura, che negli anni è stata progressivamente utilizzata sempre meno (i monolocali sono vissuti per un breve periodo estivo); inoltre, il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria importanti. Nonostante ciò, i prezzi sono superiori rispetto a quelli riscontrati per immobili localizzati in complessi limitrofi. Le offerte relative ai monolocali nel fabbricato denominato corpo centrale si differenziano prevalentemente in relazione alla disponibilità di garage compreso nel prezzo ed in base allo stato conservativo. Considerando gli immobili in condizioni di abitabilità normali, il prezzo medio è pari a circa €/mq 1.014,00, a conferma dei valori desunti dalle fonti di cui prima. Mediando tale valore con la media riferita dagli operatori immobiliari si ottiene un prezzo pari a €/mq 980 (arrotondato). Il monolocale in oggetto, rispetto agli altri immobili del fabbricato, è di fatto un attico con il valore aggiunto costituito dalla terrazza anche se l'abbinamento con il monolocale attiguo, in mancanza di una demarcazione fisica della terrazza stessa, sminuisce parzialmente la valorizzazione; tale valorizzazione è concretizzabile in una maggiorazione pari al 10%.. Pertanto, applicando un correttivo di stima del 5% per lo stato conservativo dell'immobile in oggetto, si assume quale valore di stima un prezzo pari a €/mq 1030,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 42,74 x 1.030,00 = **44.022,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.022,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.022,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali), ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	42,74	0,00	44.022,20	44.022,20
				44.022,20 €	44.022,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.022,20**

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: **€. 6.603,33**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 3,87**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.415,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **58,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'immobile in oggetto è posto al 5° piano del corpo centrale, sulla terrazza dell'ala denominata Taormina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 24, scala Taormina, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 94 sub. 331 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est scala Taormina e sub 330 stessa ditta; a sud est area condominiale sottostante; a sud ovest sub 330 stessa ditta, sub altra ditta e corridoio condominiale; a nord ovest sub 330 stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,59 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.897,70
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.160,00
Data della valutazione:	29/06/2021



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 01/12/2017 ai nn. 17112318523968247 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.500,00.

N.B. Nel contratto di locazione sono inclusi anche gli altri sette appartamenti del fabbricato, oggetto della medesima procedura esecutiva; pertanto l'importo del canone annuale è riferito complessivamente agli otto immobili. E' espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania ai nn. 2921 di repertorio, trascritta il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 593,71
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.975,67



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108. Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra [REDACTED] dal proprio coniuge sig. [REDACTED], deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 26/06/1985 a firma di Notar Costantino Scaravaglieri ai nn. 19126 di repertorio, trascritto il 12/07/1985 a Messina ai nn. 16196/12657.

Nell'atto di cui sopra si legge che "...Le terrazze terminali delle tre ali del piano (5°) sono di proprietà esclusiva degli appartamenti che sulle stesse incidono. Le dette terrazze sono soggette alle servitù derivanti dall'uso eventuale delle scale di emergenza che portano all'esterno del fabbricato tramite le terrazze esterne..."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 456/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, presentata il 28/02/1995 con il n. 4940 di protocollo, rilasciata il 19/09/2001 con il n. 48 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 29 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. 109** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, presentata il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo. La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Licenza edilizia **N. 34** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires", rilasciata il 16/04/1975. Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST

Norme tecniche di attuazione ed indici:

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA mc/mq 0,9

LOTTO MINIMO, RAPPORTO DI COPERTURA, N° PIANI f.t., ALTEZZA MASSIMA m., DISTANZA TRA FABBRICATI m., DISTANZA DAI CONFINI m., DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE m., TIPOLOGIA EDILIZIA secondo p.p.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE piano particolareggiato dell'intera zona



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA PORTICATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **58,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'immobile in oggetto è posto al 5° piano del corpo centrale, sulla terrazza dell'ala denominata Taormina.

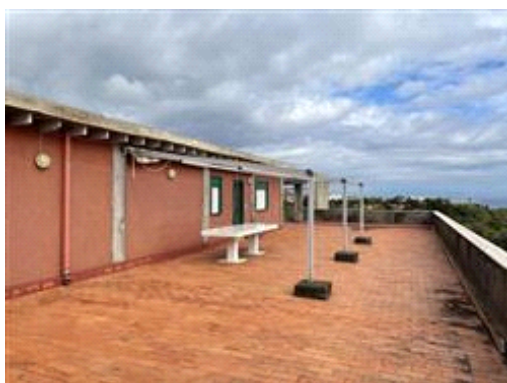
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 24, scala Taormina, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

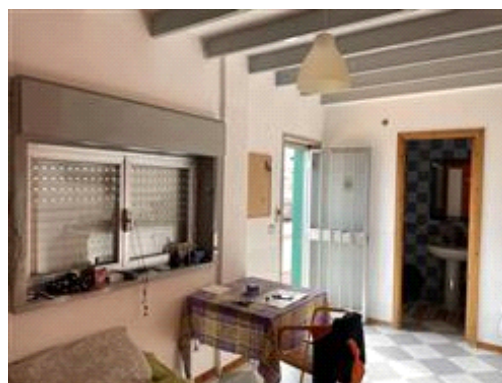
- foglio 8 particella 94 sub. 331 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est scala Taormina e sub 330 stessa ditta; a sud est area condominiale sottostante; a sud ovest sub 330 stessa ditta, sub altra ditta e corridoio condominiale; a nord ovest sub 330 stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.





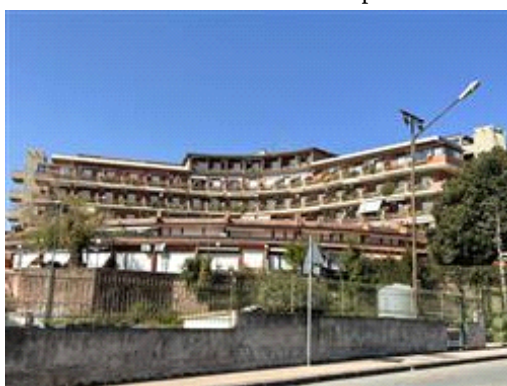
Vista del monolocale con terrazza



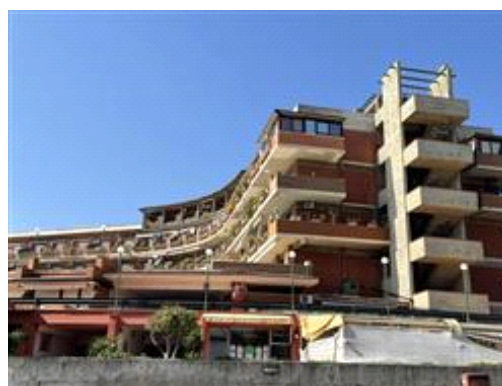
Ingresso al monolocale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato fronte mare



Vista del fabbricato ala Taormina

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 60

autobus

autostrada distante km 3,6

ferrovia distante km 5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

nella media

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Composto da un vano con angolo cottura e un bagno, oltre la terrazza.

Dal corridoio condominiale si accede ad uno spazio di servizio che disimpegna l'attico composto da due monolocali abbinati in successione (v. LOTTO 9), con accesso ed affaccio su fronti opposti, e la parte di terrazza di pertinenza di ciascuna unità. In particolare, l'unità in oggetto presenta un unico ambiente, con travetti in ferro a vista al soffitto, e, vicino all'ingresso, un bagno. Le rifiniture sono di standard medio-economico (soprattutto gli infissi sia interni che esterni). Internamente lo stato di manutenzione è sufficiente, mentre esternamente la muratura perimetrale presenta segni di deterioramento. La parte di terrazza di pertinenza non è di fatto delimitata per garantire l'accessibilità alla scala esterna d'emergenza, posta in testa all'ala del fabbricato denominata Taormina.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato		★★★★★★★★★★★★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato		★★★★★★★★★★★★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio		★★★★★★★★★★★★
<i>copertura:</i> a terrazza costruita in cemento armato		★★★★★★★★★★★★
<i>scale esterne:</i> a doppia rampa costruite in cemento armato	scarso	★★★★★★★☆☆☆
<i>scale interne:</i> realizzate in cemento armato		★★★★★★★★★★★★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	scarso	★★★★★★★☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati		★★★★★★★★★★★★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	mediocre	★★★★★★★☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	mediocre	★★★★★★★☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	scarso	★★★★★★★☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> vasistas realizzati in alluminio. bagno	scarso	★★★★★★★☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibile realizzate in plastica	al di sotto della media	★★★★★★★☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★★★★★★★☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★★★☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	al di sotto della media	★★★★★★★☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	mediocre	★★★★★★★☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle di cotto	scarso	★★★★★★★☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia		★★★★★★★★★★★★
<i>fognatura:</i> mista con recapito in collettore o rete comunale		★★★★★★★★★★★★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in serbatoio condominiale		★★★★★★★★★★★★
<i>ascensore:</i>		★★★★★★★★★★★★



CLASSE ENERGETICA:



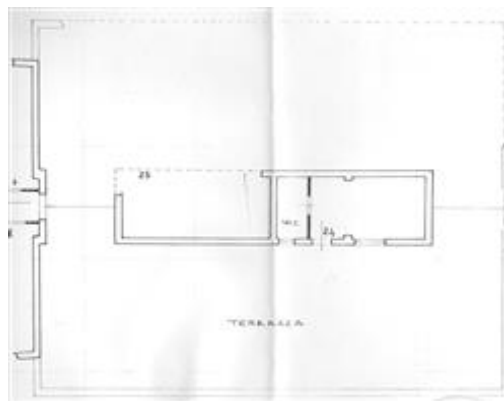
[304.8 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano principale	19,72	x	100 %	=	19,72
bagno	5,27	x	100 %	=	5,27
terrazza	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazza	111,00	x	10 %	=	11,10
Totale:	160,99				43,59



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 3° piano, buone condizioni, impianti a norma

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.035,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 24.650,00 pari a 880,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, un bagno e balcone, posto al 4° piano. Condizioni ottime

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie: 1

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.115,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 24.650,00 pari a 948,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, un bagno e balcone, arredato posto al 2° piano, buono stato

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.500,00 pari a 1.283,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 32.725,00 pari a 1.090,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale arredato con un bagno ed ampio balcone posto al 2° piano, climatizzatore, ottime condizioni

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roche Noires

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 1.296,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 29.750,00 pari a 1.101,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 4° piano, buono stato



Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 35.700,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia

Domanda: Abitazioni civili

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Microzona catastale n. 2 Fascia/zona: Periferica C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, MPorticato, C/da Malaprovvido, C/da Pietrenere

Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 841,69

Valore massimo: 1.397,56

Note: Zona C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, C/da Malaprovvido, MPorticato, C/da Pietrenere

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e soprattutto su siti web specializzati poiché sono diversi gli immobili in vendita, in particolar modo nel complesso Les Roches Noires; inoltre, sono state considerate le pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari, anche se la zona di riferimento è sicuramente vasta e quindi eterogenea. Partendo da questi ultimi, la banca dati dell'OMI riporta valori di mercato (aggiornati al 2° semestre del 2020), per le abitazioni di tipo civile (in stato conservativo normale), che si attestano su una media pari a €/mq 1.275,00; tali valori sono confermati dalle quotazioni pubblicate da Borsinoimmobiliare.it, aggiornate a giugno 2021, che per le abitazioni di fascia media (tra le quali potrebbero rientrare gli immobili del complesso) riporta un valore medio pari a €/mq 1.119,62.

Gli operatori delle agenzie immobiliari riportano valori reali di vendita che si attestano mediamente su €/mq 950,00 - 1.000,00.

In riferimento ai siti web specializzati, occorre evidenziare che la quantità di annunci riguardanti immobili del complesso Les Roches Noires è sicuramente rapportata al “declino” della grande struttura, che negli anni è stata progressivamente utilizzata sempre meno (i monolocali sono vissuti per un breve periodo estivo); inoltre, il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria importanti. Nonostante ciò, i prezzi sono superiori rispetto a quelli riscontrati per immobili localizzati in complessi limitrofi. Le offerte relative ai monolocali nel fabbricato denominato corpo centrale si differenziano prevalentemente in relazione alla disponibilità di garage compreso nel prezzo ed in base allo stato conservativo. Considerando gli immobili in condizioni di abitabilità normali, il prezzo medio è pari a circa €/mq 1.014,00, a conferma dei valori desunti dalle fonti di cui prima. Mediando tale valore con la media riferita dagli operatori immobiliari si ottiene un prezzo pari a €/mq 980 (arrotondato). Il monolocale in oggetto, rispetto agli altri immobili del fabbricato, è di fatto un attico con il valore aggiunto costituito dalla terrazza anche se l'abbinamento con il monolocale attiguo, in mancanza di una demarcazione fisica della terrazza stessa, sminuisce parzialmente la valorizzazione; tale valorizzazione è concretizzabile in una maggiorazione pari al 10%.. Pertanto, applicando un correttivo di stima del 5% per lo stato conservativo dell'immobile in oggetto, si assume quale valore di stima un prezzo pari a €/mq 1030,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 43,59 x 1.030,00 = **44.897,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.897,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.897,70**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali), ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	43,59	0,00	44.897,70	44.897,70
				44.897,70 €	44.897,70 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.897,70**

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: **€. 6.734,66**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 3,05**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.160,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **56,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'immobile in oggetto è posto al 5° piano del corpo centrale, sulla terrazza dell'ala denominata Alcantara.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 25, scala Alcantara, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 94 sub. 332 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est sub 333 stessa ditta; a sud est sub 333 stessa ditta, area condominiale sottostante e scala Alcantara; a sud ovest area condominiale sottostante; a nord ovest sub 333 stessa ditta, sub altra ditta e corridoio condominiale.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.404,20
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.890,00
Data della valutazione:	29/06/2021



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 01/12/2017 ai nn. 17112318523968247 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.500,00.

N.B. Nel contratto di locazione sono inclusi anche gli altri sette appartamenti del fabbricato, oggetto della medesima procedura esecutiva; pertanto l'importo del canone annuale è riferito complessivamente agli otto immobili. E' espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania ai nn. 2921 di repertorio, trascritta il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 607,18
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 5.015,49



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108. Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra [REDACTED] dal proprio coniuge sig. [REDACTED], deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 26/06/1985 a firma di Notar Costantino Scaravaglieri ai nn. 19126 di repertorio, trascritto il 12/07/1985 a Messina ai nn. 16196/12657.

Nell'atto di cui sopra si legge che "...Le terrazze terminali delle tre ali del piano (5°) sono di proprietà esclusiva degli appartamenti che sulle stesse incidono. Le dette terrazze sono soggette alle servitù derivanti dall'uso eventuale delle scale di emergenza che portano all'esterno del fabbricato tramite le terrazze esterne..."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 455/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, presentata il 28/02/1995 con il n. 4939 di protocollo, rilasciata il 19/09/2001 con il n. 48 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 29 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. 109** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, presentata il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo. La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Licenza edilizia **N. 34** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires", rilasciata il 16/04/1975. Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST

Norme tecniche di attuazione ed indici:

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA mc/mq 0,9

LOTTO MINIMO, RAPPORTO DI COPERTURA, N° PIANI f.t., ALTEZZA MASSIMA m., DISTANZA TRA FABBRICATI m., DISTANZA DAI CONFINI m., DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE m., TIPOLOGIA EDILIZIA secondo p.p.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE piano particolareggiato dell'intera zona



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA PORTICATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **56,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'immobile in oggetto è posto al 5° piano del corpo centrale, sulla terrazza dell'ala denominata Alcantara.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 25, scala Alcantara, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

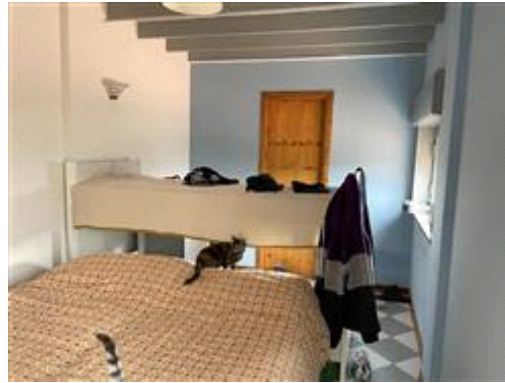
- foglio 8 particella 94 sub. 332 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est sub 333 stessa ditta; a sud est sub 333 stessa ditta, area condominiale sottostante e scala Alcantara; a sud ovest area condominiale sottostante; a nord ovest sub 333 stessa ditta, sub altra ditta e corridoio condominiale.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.





Vista del monolocale con terrazza



Interno del monolocale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato fronte mare



Vista del fabbricato ala Alcantara

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 60

autobus

autostrada distante km 3,6

ferrovia distante km 5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da un vano e un bagno, oltre la terrazza.

Dal corridoio condominiale si accede ad uno spazio di servizio che disimpegna l'attico composto da due monolocali abbinati in successione (v. LOTTO 12), con accesso ed affaccio su fronti opposti, e la parte di terrazza di pertinenza di ciascuna unità. In particolare, l'unità in oggetto presenta un unico ambiente, con travetti in ferro a vista al soffitto, passante per il bagno. Le rifiniture sono di standard medio-economico (soprattutto gli infissi sia interni che esterni). Internamente lo stato di manutenzione è quasi discreto, mentre esternamente la muratura perimetrale presenta segni di deterioramento. La parte di terrazza di pertinenza non è di fatto delimitata per garantire l'accessibilità alla scala esterna d'emergenza, posta in testa all'ala del fabbricato denominata Alcantara.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato		★★★★★★★★★★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato		★★★★★★★★★★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio		★★★★★★★★★★
<i>copertura:</i> a terrazzo costruita in cemento armato		★★★★★★★★★★
<i>scale esterne:</i> a doppia rampa costruite in cemento armato	scarso	★★★★★★★☆☆
<i>scale interne:</i> realizzate in cemento armato		★★★★★★★★★★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	scarso	★★★★★★★☆☆

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati		★★★★★★★★★★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	mediocre	★★★★★★★☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	mediocre	★★★★★★★☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	★★★★★★★☆☆
<i>infissi esterni:</i> vasistas realizzati in alluminio.	al di sotto della media	★★★★★★★☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibile realizzate in plastica	al di sotto della media	★★★★★★★☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★★★★★★★☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★★★☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	al di sotto della media	★★★★★★★☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★★★★★★★☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle di cotto	scarso	★★★★★★★☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia		★★★★★★★★★★
<i>fognatura:</i> mista con recapito in collettore o rete comunale		★★★★★★★★★★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in serbatoio condominiale		★★★★★★★★★★



ascensore:



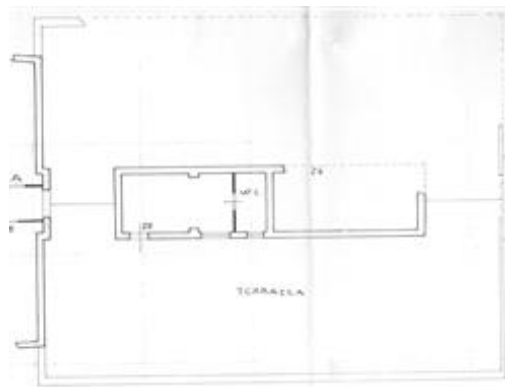
CLASSE ENERGETICA:

[1072.5 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano principale	18,87	x	100 %	=	18,87
bagno	5,27	x	100 %	=	5,27
terrazza	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazza	105,00	x	10 %	=	10,50
Totale:	154,14				42,14



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 3° piano, buone condizioni, impianti a norma

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.035,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 24.650,00 pari a 880,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, un bagno e balcone, posto al 4° piano. Condizioni ottime

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie: 1

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.115,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 24.650,00 pari a 948,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cotture, un bagno e balcone, arredato posto al 2° piano, buono stato

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.500,00 pari a 1.283,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 32.725,00 pari a 1.090,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale arredato con un bagno ed ampio balcone posto al 2° piano, climatizzatore, ottime condizioni

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roche Noires

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 1.296,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 29.750,00 pari a 1.101,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 4° piano, buono stato



Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 35.700,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia

Domanda: Abitazioni civili

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Microzona catastale n. 2 Fascia/zona: Periferica C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, MPorticato, C/da Malaprovvido, C/da Pietrenere

Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 841,69

Valore massimo: 1.397,56

Note: Zona C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, C/da Malaprovvido, MPorticato, C/da Pietrenere

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e soprattutto su siti web specializzati poiché sono diversi gli immobili in vendita, in particolar modo nel complesso Les Roches Noires; inoltre, sono state considerate le pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari, anche se la zona di riferimento è sicuramente vasta e quindi eterogenea. Partendo da questi ultimi, la banca dati dell'OMI riporta valori di mercato (aggiornati al 2° semestre del 2020), per le abitazioni di tipo civile (in stato conservativo normale), che si attestano su una media pari a €/mq 1.275,00; tali valori sono confermati dalle quotazioni pubblicate da Borsinoimmobiliare.it, aggiornate a giugno 2021, che per le abitazioni di fascia media (tra le quali potrebbero rientrare gli immobili del complesso) riporta un valore medio pari a €/mq 1.119,62.

Gli operatori delle agenzie immobiliari riportano valori reali di vendita che si attestano mediamente su €/mq 950,00 - 1.000,00.

In riferimento ai siti web specializzati, occorre evidenziare che la quantità di annunci riguardanti immobili del complesso Les Roches Noires è sicuramente rapportata al “declino” della grande struttura, che negli anni è stata progressivamente utilizzata sempre meno (i monolocali sono vissuti per un breve periodo estivo); inoltre, il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria importanti. Nonostante ciò, i prezzi sono superiori rispetto a quelli riscontrati per immobili localizzati in complessi limitrofi. Le offerte relative ai monolocali nel fabbricato denominato corpo centrale si differenziano prevalentemente in relazione alla disponibilità di garage compreso nel prezzo ed in base allo stato conservativo. Considerando gli immobili in condizioni di abitabilità normali, il prezzo medio è pari a circa €/mq 1.014,00, a conferma dei valori desunti dalle fonti di cui prima. Mediando tale valore con la media riferita dagli operatori immobiliari si ottiene un prezzo pari a €/mq 980 (arrotondato). Il monolocale in oggetto, rispetto agli altri immobili del fabbricato, è di fatto un attico con il valore aggiunto costituito dalla terrazza anche se l'abbinamento con il monolocale attiguo, in mancanza di una demarcazione fisica della terrazza stessa, sminuisce parzialmente la valorizzazione; tale valorizzazione è concretizzabile in una maggiorazione pari al 10%. Pertanto, applicando un correttivo di stima del 5% per lo stato conservativo dell'immobile in oggetto, si assume quale valore di stima un prezzo pari a €/mq 1030,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 42,14 x 1.030,00 = **43.404,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.404,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.404,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali), ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	42,14	0,00	43.404,20	43.404,20
				43.404,20 €	43.404,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.404,20**

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: **€. 6.510,63**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 3,57**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.890,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **58,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'immobile in oggetto è posto al 5° piano del corpo centrale, sulla terrazza dell'ala denominata Alcantara.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 26, scala Alcantara, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 94 sub. 333 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 9,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est area condominiale sottostante; a sud est sub 332 stessa ditta e scala Alcantara; a sud ovest sub 332 stessa ditta; a nord ovest corridoio condominiale, sub altra ditta e sub 332 stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,84 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.125,20
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.505,00
Data della valutazione:	29/06/2021



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 25/10/2017, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 01/12/2017 ai nn. 17112318523968247 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.500,00.

N.B. Nel contratto di locazione sono inclusi anche gli altri sette appartamenti del fabbricato, oggetto della medesima procedura esecutiva; pertanto l'importo del canone annuale è riferito complessivamente agli otto immobili. E' espressamente autorizzata la sublocazione per fini turistici e l'utilizzo per attività turistico ricettive e di ristorazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/06/2005 a firma di Notar Reina Giuseppe ai nn. 29106/15039 di repertorio, iscritta il 11/06/2005 ai nn. 21700/7217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 16988/2541 del 26/05/2010 a iscrizione nascente da espromissione (num. reg. part. 7217 del 11/06/2005 in Notar Reina Giuseppe del 19/04/2010 rep. n. 41017/22627)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2020 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Catania ai nn. 2921 di repertorio, trascritta il 02/07/2020 a Messina ai nn. 13577/9631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 569,56
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 2.875,57



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 31/03/2012), con atto stipulato il 30/06/2016 a firma di Notaio Paolo Saporita, registrato il 05/07/2016 ai nn. 2108. Con atto del Tribunale di Catania del 04/06/2018 è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità pervenuta alla sig.ra [REDACTED] dal proprio coniuge sig. [REDACTED], deceduto in Catania il 31/03/2012, devoluta per testamento olografo di cui sopra. La successione non risulta volturata nè trascritta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2012), con atto stipulato il 26/06/1985 a firma di Notar Costantino Scaravaglieri ai nn. 19126 di repertorio, trascritto il 12/07/1985 a Messina ai nn. 16196/12657.

Nell'atto di cui sopra si legge che "...Le terrazze terminali delle tre ali del piano (5°) sono di proprietà esclusiva degli appartamenti che sulle stesse incidono. Le dette terrazze sono soggette alle servitù derivanti dall'uso eventuale delle scale di emergenza che portano all'esterno del fabbricato tramite le terrazze esterne..."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (L.R. 10/08/1985 n. 37, L. 28/02/1985 e L. 23/12/1994 n. 724 art. 39) **N. 409/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione del cambio di destinazione d'uso (da casa albergo a civile abitazione), in assenza di autorizzazione edilizia, nell'immobile a piano quinto del complesso turistico denominato "Les Roches Noires" sito in c.da Pietre Nere, presentata il 28/02/1995 con il n. 4876 di protocollo, rilasciata il 19/09/2001 con il n. 48 di protocollo, agibilità del 07/06/2002 con il n. 29 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. 109** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso e sanatoria per le parti abusivamente realizzate, presentata il 04/02/1981 con il n. 1941 di protocollo, rilasciata il 18/11/1983 con il n. 109 di protocollo. La sanatoria è riferita tra l'altro alla realizzazione sulla terrazza di copertura (5° piano) del corpo centrale del complesso turistico alberghiero di 26 mini appartamenti disposti su tre ali, tra cui l'immobile in oggetto.

Licenza edilizia **N. 34** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero "Les Roches Noires", rilasciata il 16/04/1975. Autorizzazione in variante n° 62 del 11/04/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera assessoriale n° 152 del 18/04/1985, l'immobile ricade in zona Ct - NAXOS EST

Norme tecniche di attuazione ed indici:

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA mc/mq 0,9

LOTTO MINIMO, RAPPORTO DI COPERTURA, N° PIANI f.t., ALTEZZA MASSIMA m., DISTANZA TRA FABBRICATI m., DISTANZA DAI CONFINI m., DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE m., TIPOLOGIA EDILIZIA secondo p.p.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE piano particolareggiato dell'intera zona



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA PORTICATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Porticato, della superficie commerciale di **58,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto appartiene ad un complesso denominato "Les Roches Noires" situato a sud del centro di Giardini Naxos, in zona di espansione a carattere prevalentemente turistico. Il complesso, realizzato nei primi anni '80 con finalità turistico alberghiere, è composto da un grande fabbricato, denominato corpo centrale, nel quale sono collocati i servizi accessori e due villaggi, oltre aree esterne destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive e ricreative. Le unità abitative sono di piccolo taglio, monovani o bivani, utilizzate prevalentemente nel periodo estivo, e nel corso degli anni, la maggior parte di queste ha perso la connotazione originaria, modificata da casa albergo a civile abitazione. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente; si evidenziano criticità riguardanti in particolar modo la copertura ed i balconi.

L'immobile in oggetto è posto al 5° piano del corpo centrale, sulla terrazza dell'ala denominata Alcantara.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 26, scala Alcantara, ha un'altezza interna di m 2,70.

Identificazione catastale:

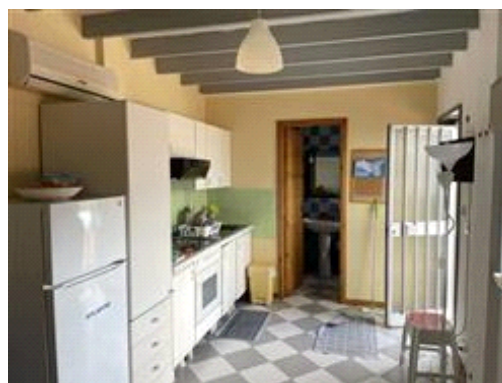
- foglio 8 particella 94 sub. 333 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 9,96 Euro, indirizzo catastale: Via Pietrenere, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord est area condominiale sottostante; a sud est sub 332 stessa ditta e scala Alcantara; a sud ovest sub 332 stessa ditta; a nord ovest corridoio condominiale, sub altra ditta e sub 332 stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.





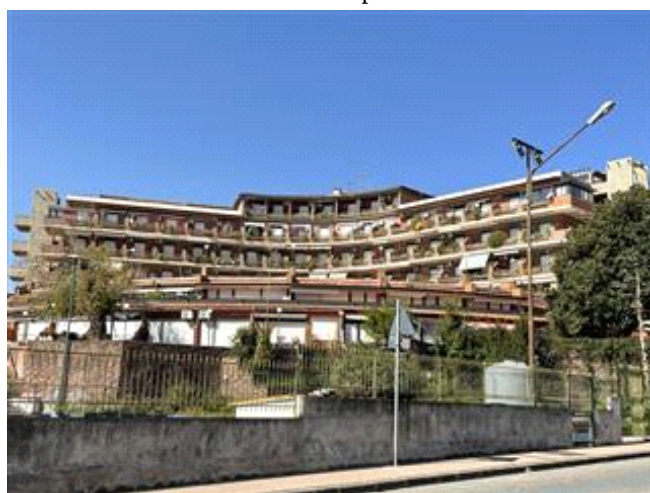
Vista del monolocale con terrazza



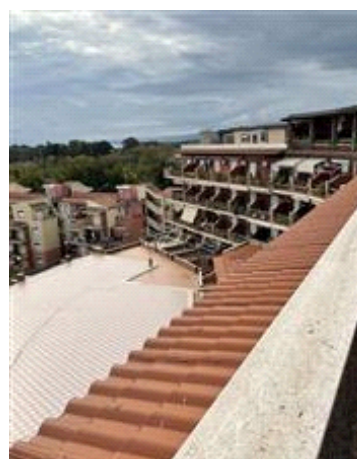
Ingresso al monolocale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato fronte mare



Vista ala Alcantara

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 60

autobus

autostrada distante km 3,6

ferrovia distante km 5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da un vano con angolo cottura e un bagno, oltre la terrazza.

Dal corridoio condominiale si accede ad uno spazio di servizio che disimpegna l'attico composto da due monolocali abbinati in successione (v. LOTTO 11), con accesso ed affaccio su fronti opposti, e la parte di terrazza di pertinenza di ciascuna unità. In particolare, l'unità in oggetto presenta un unico ambiente, con travetti in ferro a vista al soffitto, e, vicino all'ingresso, un bagno. Le rifiniture sono di standard medio-economico (soprattutto gli infissi sia interni che esterni). Internamente lo stato di manutenzione è quasi discreto, mentre esternamente la muratura perimetrale presenta segni di deterioramento. La parte di terrazza di pertinenza non è di fatto delimitata per garantire l'accessibilità alla scala esterna d'emergenza, posta in testa all'ala del fabbricato denominata Alcantara.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato



travi: costruite in cemento armato



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio



copertura: a terrazzo costruita in cemento armato



scale esterne: a doppia rampa costruite in cemento armato

scarso



scale interne: realizzate in cemento armato



balconi: costruiti in cemento armato

scarso



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati



rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

mediocre



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

mediocre



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

al di sotto della media



infissi esterni: vasistas realizzati in alluminio, bagno

al di sotto della media



protezioni infissi esterni: avvolgibile realizzate in plastica

al di sotto della media



infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

al di sotto della media



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media



plafoni: realizzati in stabilitura

al di sotto della media



rivestimento interno: posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica

al di sotto della media



pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di cotto

scarso



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia



fognatura: mista con recapito in collettore o rete comunale



idrico: sottotraccia con alimentazione in
serbatoio condominiale



ascensore:



CLASSE ENERGETICA:



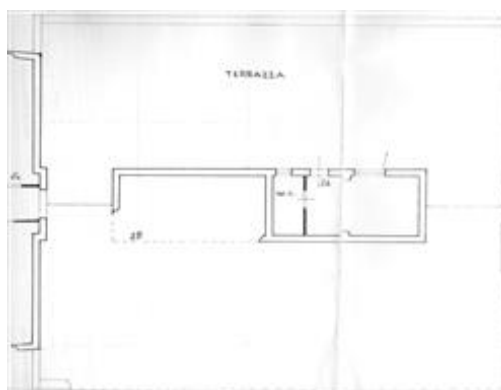
[1329.4 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano principale	18,87	x	100 %	=	18,87
bagno	5,27	x	100 %	=	5,27
terrazza	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazza	112,00	x	10 %	=	11,20
Totale:	161,14				42,84



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 3° piano, buone condizioni, impianti a norma

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires



Superfici principali e secondarie: 28
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.035,71 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 24.650,00 pari a 880,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it
Descrizione: Monolocale con angolo cottura, un bagno e balcone, posto al 4° piano. Condizioni ottime
Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie: 1
Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 1.115,38 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 24.650,00 pari a 948,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it idealista.it
Descrizione: Monolocale con angolo cotture, un bagno e balcone, arredato posto al 2° piano, buono stato
Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires
Superfici principali e secondarie: 30
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 38.500,00 pari a 1.283,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 32.725,00 pari a 1.090,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Monolocale arredato con un bagno ed ampio balcone posto al 2° piano, climatizzatore, ottime condizioni
Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roche Noires
Superfici principali e secondarie: 27
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 1.296,30 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 29.750,00 pari a 1.101,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Monolocale con angolo cottura, bagno e balcone, posto al 4° piano, buono stato

Indirizzo: Via Pietrenere, complesso residenziale Les Roches Noires

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 35.700,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e Provincia

Domanda: Abitazioni civili

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Microzona catastale n. 2 Fascia/zona: Periferica C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, MPorticato, C/da Malaprovvido, C/da Pietrenere

Borsinoimmobiliare.it (Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 841,69

Valore massimo: 1.397,56

Note: Zona C/da Mastrociccio, Via Vittorio Emanuele, Recanati, Chianchitta, Pallio, C/da Malaprovvido, MPorticato, C/da Pietrenere

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati ottenuti attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e soprattutto su siti web specializzati poiché sono diversi gli immobili in vendita, in particolar modo nel complesso Les Roches Noires; inoltre, sono state considerate le pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari, anche se la zona di riferimento è sicuramente vasta e quindi eterogenea. Partendo da questi ultimi, la banca dati dell'OMI riporta valori di mercato (aggiornati al 2° semestre del 2020), per le abitazioni di tipo civile (in stato conservativo normale), che si attestano su una media pari a €/mq 1.275,00; tali valori sono confermati dalle quotazioni pubblicate da Borsinoimmobiliare.it, aggiornate a giugno 2021, che per le abitazioni di fascia media (tra le quali potrebbero rientrare gli immobili del complesso) riporta un valore medio pari a €/mq 1.119,62.

Gli operatori delle agenzie immobiliari riportano valori reali di vendita che si attestano mediamente su €/mq 950,00 - 1.000,00.

In riferimento ai siti web specializzati, occorre evidenziare che la quantità di annunci riguardanti immobili del complesso Les Roches Noires è sicuramente rapportata al "declino" della grande struttura, che negli anni è stata progressivamente utilizzata sempre meno (i monolocali sono vissuti per un breve periodo estivo); inoltre, il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria importanti. Nonostante ciò, i prezzi sono superiori rispetto a quelli riscontrati per immobili localizzati in complessi limitrofi. Le offerte relative ai monolocali nel fabbricato denominato corpo centrale si differenziano prevalentemente in relazione alla disponibilità di garage compreso nel prezzo ed in base allo stato conservativo. Considerando gli immobili in condizioni di abitabilità normali, il prezzo medio è pari a circa €/mq 1.014,00, a conferma dei valori desunti dalle fonti di cui prima. Mediando tale valore con la media riferita dagli operatori immobiliari si ottiene un prezzo pari a €/mq 980 (arrotondato). Il monolocale in oggetto, rispetto agli altri immobili del fabbricato, è di fatto un attico con il valore aggiunto costituito dalla terrazza anche se l'abbinamento con il monolocale attiguo, in mancanza di una demarcazione fisica della terrazza stessa, sminuisce parzialmente la valorizzazione; tale valorizzazione è concretizzabile in una maggiorazione pari al 10%.. Pertanto, applicando un correttivo di stima del 5% per lo stato conservativo dell'immobile in oggetto, si assume quale valore di stima un prezzo pari a €/mq 1030,00.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,84 x 1.030,00 = **44.125,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.125,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.125,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è adottato il metodo comparativo monoparametrico. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare è stata ottenuta elaborando i dati relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche tipologiche costruttive, destinazione d'uso, localizzazione in aree limitrofe) simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), osservatori del mercato immobiliare "Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina e provincia", ed inoltre: Immobiliare.it idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	42,84	0,00	44.125,20	44.125,20
				44.125,20 €	44.125,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.125,20**

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.618,78**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 1,42**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.505,00**

data 29/06/2021

il tecnico incaricato



Arch. VALENTINA MESSINA

