



TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura promossa da:

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A.

Avverso il debitore:

N. Gen. Rep: 117/2017

Giudice: Dottor UGO SCAVUZZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

di porzione di fabbricato in Reitano (ME), Loc. “Villa Margi” - C/da Colonna

TECNICO INCARICATO

Ing. Fulvio DAMIANO

Via Francesco Lo Sardo, 22 - 98071 – Capo d'Orlando (ME) – mobile: 328_9674749

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n°3167

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Patti al n°184

C.F.: DMN FLV 73M21 F158I – P.I.: 018 048 005 04

mail: demian.ful@gmail.com – PEC: fulvio.damiano@ingpec.eu



Beni in territorio di Reitano (ME), località “Villa Margi”, C/da Colonna, snc

UNICO LOTTO

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita

Piena proprietà per la quota di 1/1 di parte di fabbricato, a due elevazione f.t., copertura con tetto a falde, su grossa e piccola orditura in legno, destinazione catastale speciale D/4, ossia categoria a fine produttivo o terziario, di “Casa di Riposo”, in Catasto al foglio di mappa 1, particella 485, subalterno 27.

Corpo di fabbrica, finito e rifinito, a pianta pressoché quadrata, facente parte di un complesso di tre fabbricati contigui, tutti a due elevazioni fuori terra.

Aperto su tre lati e confinante, su un unico lato, con altro corpo di fabbrica ancora in corso di costruzione. La parte di fabbricato oggetto di perizia di stima (Subalterno 27, ex subalterni 25 + 26, ex subalterno 18), così come i diretti e comunicanti subalterni limitrofi “finiti” (stessa ditta proprietaria o altra ditta ma non oggetto di codesta esecuzione), è di fatto destinata a “Casa di Riposo” per anziani.

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione di stima, si disloca su due livelli, piano terra (per una parte dell'intero piano) e primo (per una parte dell'intero piano), è ubicata in zona periferica (a mare) rispetto al centro urbano del comune di Reitano, nella località denominata “Villa Margi”, più in dettaglio nella contrada Colonna e senza numerazione civica.

E' da mettere subito in evidenza che l'intera unità immobiliare, peraltro indivisibile, e nel dettaglio anche alcuni ambienti di cui si compone (sia al piano terra che al piano primo), è in promiscuità e senza soluzione di continuità con altri subalterni/ambienti adiacenti, di fatto intestati sia allo stesso soggetto esecutato xx che ad altra ditta proprietaria ma, come sopra detto, non oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

Considerando l'accesso esclusivo all'unità (dunque non quello che può esercitarsi a danno ed in “mescolanza” con l'adiacente subalterno 19, quest'ultimo in altra ditta proprietaria e non oggetto di codesta esecuzione), questo potrà avvenire solamente dalla parte del retro del fabbricato (esposizione NE), percorrendo la stradella carrabile in terra battuta (ricadente sulla particella 539, intestata ad altra ditta) ed accedendo dunque alla parte di terrazzo al livello, al PT, questo delimitato da una recinzione ed un cancello metallico (elettrico) con apertura a chiave.

L'accesso più agevole, peraltro quello ufficiale alla “Casa di Riposo”, avviene, al piano terra, dal confinante subalterno 19 (in altra ditta).

L'unità subalterno 27 si compone, al piano terra da:

- parte (la rimanente parte ricade nel subalterno 19) di un ampio locale refettorio;
- un ampio ambiente destinato a cucina/dispensa;
- n°2 camere ospiti doppie, intercomunicanti tramite un piccolo disimpegno, e servite da un comune locale WC finestrato;
- n°1 camera per portatori di handicap, servita da un esclusivo locale WC per disabili, finestrato ed a norma;



- n°1 locale WC finestrato preceduto da un AWC ad uso degli ospiti;
- n°1 locale WC (non finestrato) e preceduto da un AWC ad uso del personale l'attività che ivi viene svolta;
- ampio ambiente ingresso e disimpegno sul retro del fabbricato (esposizione NE);
- uso di chiostрина (subalterno 22: Bene Comune Non Censibile comune ai subalterni 17 (altra ditta ed altro corpo di fabbrica), 19 (in altra ditta) e dunque 27);
- ampio terrazzo perimetrale in continuità e promiscuità con terrazzo di altro subalterno (subalterno 19 in altra ditta, subalterno 21 B.C.N.C. comune ai subalterni 20 (IP) e 13 (II P), entrambe intestati alla stessa ditta "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" ma non oggetto di perizia/esecuzione).

Sul retro del fabbricato, esposizione NE, vi è l'unica scala esterna di accesso ai piani superiori: piano primo (per raggiungere sia la rimanente parte del subalterno 27, che gli adiacenti subalterni 20 (stessa ditta ma non oggetto di esecuzione) e 19 (altra ditta e non oggetto di esecuzione) e piano secondo: subalterni 13 (stessa ditta ma non oggetto di esecuzione) e 14 (altra ditta e non oggetto di codesta esecuzione).

Si evidenzia che l'area di sedime del terrazzo perimetrale, a livello, al piano terra, ricade per una porzione (circa 42 mq, spigolo E) in particella intestata ad altra ditta (particella 539);

Superficie coperta complessiva del Piano Terra pari a **mq 200** circa, più aree esterne a terrazza (per la parte non ricadente in altra particella e/o subalterno) per circa **mq 321** - Altezza utile PT ml 2,85

Al piano primo (raggiungibile sia con la scala esterna che tramite la piattaforma elevatrice installata in una porzione della chiostрина, questa identificata con il subalterno 22) si dislocano gli ambienti:

- ingresso destinato ad ambulatorio medico;
- piccolo locale WC (senza finestra) a servizio del personale e dell'attività che viene svolta nell'attiguo ambulatorio;
- porzione di disimpegno per l'accesso alle camere per ospiti;
- n°1 camera ospiti doppia e servita da un locale WC finestrato;
- n°1 camera ospiti, anch'essa doppia, intercomunicante tramite un piccolo disimpegno, servita da un comune locale WC finestrato, alla camera facente parte di altro subalterno (20: stessa ditta ma non oggetto di esecuzione);
- porzione di disimpegno per l'accesso WC finestrato, comune con la camera del subalterno 20;
- porzione di locale WC in comune con la camera del subalterno 20;
- n°2 camere con affacci sulla chiostрина (subalterno 22) ed entrambi servite da un locale WC finestrato: l'accesso a queste camere avviene da un corridoio/disimpegno facente parte (per l'intero) ad altro subalterno (20: stessa ditta ma non oggetto di esecuzione);
- n°2 servizi WC (di cui uno solo finestrato), dotati di comune AWC: l'accesso a quest'ultimo avviene da un ambiente disimpegno facente parte (per l'intero) ad altro subalterno (19: altra ditta proprietaria e non oggetto di questa esecuzione);



- parte di balcone perimetrale in aggetto, attraverso il quale, per una piccola porzione, si disloca l'ingresso alla parte dell'immobile al piano primo.

Superficie coperta complessiva del Piano Primo pari a **mq 102** circa, più **mq 34** circa di balcone in aggetto perimetrale - Altezza utile IP ml 2,85

L'immobile, o meglio la parte di immobile oggetto di perizia, risulta oggi identificata al Catasto fabbricati in territorio del Comune di Reitano, Foglio 1, Particella 485, Subalterno 27 (ex 25 per la parte a PT e 26 per la parte a IP), Piano Terra e I, Categoria D/4, Rendita Catastale €_5.436,40, intestata a

L'unità immobiliare in oggetto, e la sua corte esterna, confina al PT con:

- subalterno 19 (altra ditta);
- chiostrina subalterno 22 (B.C.N.C. comune ai subalterni 17 (altra ditta, altro corpo di fabbrica) e 19 (altra ditta, stesso corpo di fabbrica);
- subalterno 17 (altro corpo di fabbrica ed altra ditta)
- lato Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest con stradella carrabile in terra battuta (parte della particella 539 in altra ditta);
- con BCNC subalterno 21 (comune ai subalterni 20 (piano primo) e 13 (piano secondo));

Al piano primo confina con:

- subalterno 17 (altra ditta, altro corpo di fabbrica);
- subalterno 20 (stessa ditta ma non oggetto di esecuzione);
- subalterno 19 (altra ditta, stesso corpo di fabbrica).

1.1 Accesso al fabbricato e all'unità immobiliare

L'accesso all'unità immobiliare, e più in generale al corpo di fabbrica principale, avviene attraverso una strada privata e di uso collettivo, carrabile, per il primo tratto con rivestimento bituminoso, dunque in terra battuta e che, dipartendosi dalla Strada Statale 113 Messina Palermo, tra le progressive chilometriche IV 154 e V 154, insiste e si sviluppa sulla particella 116 del Fg.1 (in ditta soggetto privato P.A.) e che, percorrendola in direzione N-S per il primo tratto, raggiunge la particella 539 (in altra ditta, soggetto giuridico). Su dette particelle esiste dunque, ab origine, servitù di passaggio carrabile a favore sia dell'immobile oggetto di esecuzione che di altri subalterni e fabbricati/terreni limitrofi.

2. Caratteristiche descrittive sommarie dell'immobile

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia non rilevabile; materiali: calcestruzzo armato; condizioni: non riscontrabili;



Strutture verticali ed orizzontali: intelaiata in calcestruzzo armato

Solai: A travetti prefabbricati e pignatte in laterizio: spessore 16+4

Copertura: Tetto a falde con l'utilizzo di tegole del tipo coppo siciliano; Coibentazione: no; Condizioni manto di copertura: buone;

Aggetti II P (di copertura) presentano qualche traccia di pregresse infiltrazioni di acque meteoriche all'intradosso ma recenti interventi manutentivi hanno risolto la causa del danno.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: ad una o due ante, apertura a compasso o vasistas, vetratura singola per alcuni infissi e vetro camera per altri; materiale: alluminio; no blindatura; Condizioni: ottime;

Sistemi di oscuramento: alcune aperture con persiane esterne in alluminio a doghe orizzontali orientabili; Condizioni: ottime;

Infissi interni: in legno tamburato con sistema ad anta a battente o apertura a scrigno; qualche apertura antipanico in alluminio e vetri; Condizioni: buone;

Pavimentazione interna: a tappeto e posizionamento a 45° con l'utilizzo di piastrelle di medio formato, quadrate, colore chiaro, in monocottura o klincker ceramico;

Rivestimenti verticali dei locali AWC, WC e Cucina (piastrelle bianche): con colorazioni chiare e varie, anche a "mosaico" alternate a piastrelle bianche; Condizioni: ottime;

Pavimentazione esterna: Piastrelle medio formato, quadrate e posizionamento a 45°, per esterno, verosimilmente antiscivolo ed ingelive, di buona fattura; Condizioni: buone.

Pareti esterne: rifinite con intonaco decorativo in spessore ai silicati del tipo colorato; Condizioni: buone.

Pareti interne: intonaco del tipo tradizionale (o del tipo "pronto") con strato di finitura e due mani di idropittura del tipo traspirante e lavabile; Condizioni: non si riscontrano segni di umidità per risalita capillare al PT né lesioni e/o sgretolature ad entrambe i piani; Condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: del tipo sottotraccia; Condizioni: ottime ed a norma;

Idrico: allaccio al civico acquedotto; Condizioni: non riscontrate;

Fognario: Collettori in pvc e sversamento per accumulo in fossa biologica del tipo Imhoff; Condizioni: non verificate; Accessibilità: buona;

Gas: GPL in bombole a contatore;

Citofonico: Si;

Antenna TV: Si;

Riscaldamento/Raffrescamento: In quasi tutti gli ambienti di cui si compone l'immobile, sistema a monosplit interno e motore esterno (almeno 10 unità); Condizioni: buone.

Caratteristiche di zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole e con parcheggi più che sufficienti;

Servizi della zona: Farmacie nelle vicinanze (n°2 nel centro urbano di santo Stefano di Camastra a distanza di circa 3,0 - 3,5 km, raggiungibile in max 6-8 minuti di percorrenza in automobile); Municipio: km 6,0 –



raggiungibile in 6 min di percorrenza in automobile) ; Ospedale: Sant'agata Militello – raggiungibile in 30 min (autostrada) o Cefalù – raggiungibile in 35 min (autostrada o SS).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti centri limitrofi: Cefalù (30 km), Santo Stefano di Camastra (3 km), Sant'Agata di Militello (20 km).

Collegamenti: Autostrada: km 2,5; Autobus: km 0,5; Stazione ferroviaria: km 4,4; Aeroporto Palermo: km 130; Porto di Termini Imerese km 65

3. Stato di possesso

Alla data dei ripetuti sopralluoghi, l'unità immobiliare distinta adesso con il sub.27 (ex subalterni 25 e 26), oggetto di esecuzione immobiliare ed intestata alla “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx” con sede in xxxxxxxx, insieme ad altri subalterni confinanti ed a formarne un tutt'uno, risulta essere locata alla “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx” con sede in xxxxxxxxxxxxxxx Contratto di locazione del xxxxxxxxxxxx, registrato a

4. Vincoli ed oneri giuridici

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento Urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria derivante da Contratto di Mutuo Ipotecario del 24/02/2005 in Notar Giovanni Paderni da Messina, al n°65345 di Repertorio e n°18762 di Raccolta, registrato a Messina il 25/02/2005 al n°944, a favore di “**Banca Sviluppo S.p.A.**”

Fidejussione prestata da:

importo mutuo: € 130.000,00

deposito cauzionale: € 126.750,00

ipoteca: € 390.000,00 su immobile ipotecato in Reitano, C/da Colonna, Fg.1, part.485, sub.18, Piano T e I, in corso di costruzione (genitrice dei subalterni 25 e 26: rifusi nel sub.27)

fidejussione: € 169.000,00

assicurazione: € 187.620,00



valore immobile: € 187.620,00

Iscrizione volontaria derivante da Contratto di Mutuo Ipotecario del 24/08/2010 in Notar Francesco Minutella da Castelbuono, al n°15554 di Repertorio e n°7013 di Raccolta, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cefalù il 25/08/2010 al n°587, a favore

importo mutuo: € 110.000,00

deposito cauzionale: € 110.000,00 detratte le somme per imposte, tasse, oneri, spese,...

ipoteca: € 220.000,00 su n°2 immobili in Reitano, C/da Colonna, Fg.1, part.485, subalterni 25 (PT) e 26 (IP)

fidejussione: € 143.000,00

assicurazione: > € 400.000,00

valore immobile: € 398.410,00

Ipoteca legale iscritta a Messina il 19/06/2015 ai nn.1841 R.P. e 13994 R.G. Per complessivi € 79.580,48, derivante da ruolo esattoriale del 15/06/2015, rep.11344/2014, per € 159.160,96, a favore di **Riscossione Sicilia S.p.A.** C.F.: 00833920150 con sede in Messina, contro gravante sugli immobili censiti in territorio di Reitano, in Catasto al Foglio 1, particella 485, subalterni 25 e 26. La parte Riscossione Sicilia S.p.A. non è costituita in giudizio.

4.2.2. Pignoramenti

Atto di pignoramento immobiliare, derivante da atto di precetto del 26/04/2017, dunque atto di precetto in rinnovazione del 14/06/2017, entrambi a firma dell'Avv. Piero Ruggeri, a favore di **Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A** e contro

(attuale proprietaria degli immobili: atto di compravendita del 31/08/2015 in notar Valeria Licciardello da Cefalù, Rep. n°2099, Raccolta n°1597, Registrato all'Agenzia delle Entrate di Termini Imerese il 07/09/2015 al n°3237, Serie 1T) con sede

sui seguenti beni immobili in Reitano:

- Foglio 1, particella 485, subalterno 18, p. T-I, in corso di costruzione ma di fatto non più esistente in quanto frazionata nei subalterni che seguono:
 - Foglio 1, particella 485, subalterno 25, PT, Categoria C/1, Classe 4, consistenza mq 181, Rendita catastale € 6.076,12;
 - Foglio 1, particella 485, subalterno 2, IP, Categoria D/4, Rendita catastale € 1.650,00
- Valore totale della controversia pari ad € **132.524,89**



4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- il subalterno 18, oggi soppresso, aveva generato i subalterni 25 e 26, oggi rifusi nell'attuale subalterno 27.
- Comproprietà (pro quota millesimale) della chiostrina al piano terra di cui al subalterno 22 (BCNC comune ai subalterni 17, 19 e 25 (oggi parte del 27)) e con diritto ad aprire luci;
- lastrico solare (coperto da falde inclinate a tetto), più in dettaglio subalterno 13 (stessa ditta ma non oggetto di esecuzione) e 14 (altra ditta) escluso da ogni diritto, con la facoltà di diritto di sopraelevazione senza corresponsione di indennità alcuna ai proprietari dei piani sottostanti.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* E' stata condotta più d'una ricerca d'archivio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reitano: lo stato dei luoghi, sia al piano terra che al piano primo, rispecchia sostanzialmente la recente pratica edilizia D.I.A., presentata in data 02/09/2016, dall'affittuaria (contratto di locazione del 30/07/2016, registrato a Sant'Agata Militello – Sportello di Mistretta, il 29/08/2016 al n°995, Serie 1T) S

a firma del tecnico Geom. DI FRANCO Mario Antonino, avente ad oggetto:

“D.I.A. lavori di adeguamento, fusione e cambio di destinazione d'uso delle porzioni di fabbricato site in agro di Reitano, nella C/da Colonna, da adibire interamente a casa di riposo, ed attualmente censite in Catasto al foglio 1, particella 485 con i subb. 19, 20, 25 e 26, ricadente in zona D del vigente P.R.G.,...”

Purtuttavia, dall'accurato rilievo metrico degli immobili, effettuato dallo scrivente, e confrontato con il summenzionato stato di progetto, sono state rilevate lievi difformità, sicuramente sanabili con un pratica edilizia in variante (e/o di fine lavori). Non si è riscontrato alcun aumento di volumetria rispetto a quanto sancito dal progetto. Detti lavori hanno avuto termine (a detta del contattato tecnico progettista Geom. DI FRANCO Mario Antonino) in data 15/05/2018.

4.3.2. *Conformità catastale:* attuale raggiunta conformità planimetrica e di categoria d'uso tra lo stato dei luoghi e quanto registrato in Catasto (a firma dello scrivente CTU) del costituito subalterno 27: Categoria D/4, Piani T-1, Rendita €_5.436,40, aree esterne di fatto senza soluzione di continuità con altri subalterni o parzialmente ricadenti in particella di terreno intestata ad altra ditta (spigolo SE: particella 539).

4.3.3. *Conformità Genio Civile:* È stata condotta ricerca presso il Genio Civile di Messina del fascicolo riguardante il fabbricato in oggetto: mancanza di collaudo e di conformità:

“il fabbricato è uno dei tre corpi di fabbrica che compongono un edificio, la cui costruzione è stata autorizzata alla ditta C.B.C. s.r.l., ai sensi dell'art.18 della Legge 64/1974, con provvedimento rilasciato in data 05/06/1990, prot.11039. Successivamente, essendo state realizzate delle opere in violazione alla summenzionata legge 64/1974, ed a conclusione del relativo procedimento penale, la ditta C.B.C. s.r.l. ha inoltrato un progetto di Sanatoria ed in Variante, a firma dell'Ing. Sebastiano Testa (di Santo Stefano



Camastria), nella qualità di Progettista, Calcolista e Direttore dei Lavori, autorizzato in data 28/06/2002, prot.34407.

Tuttavia manca relazione a strutture ultimate relativamente alle opere di cui al progetto a firma dell'Ing. Sebastiano Testa, nella qualità di Direttore dei Lavori, autorizzato in data 28/06/2002, prot.34407, opere che il summenzionato tecnico dichiara successivamente di non aver diretto (corrispondenza dell'8/02/2013 in risposta ad una comunicazione del G.C. Del 17/01/2013).

L'inoltro di un successivo progetto (a firma di altro tecnico progettista), proponendo sia opere già previste nelle precedenti progettazioni (scala esterna in c.a.) nonché il cambio di destinazione d'uso del fabbricato e copertura a tetto a falde, pertanto risulterebbe a tutt'oggi, per i motivi di cui sopra, non accolta.

Lo scrivente CTU rileva infine che la struttura della copertura a tetto a falde del fabbricato, di fatto costituita da grossa e piccola orditura in legno è in difformità a quanto sancito dagli elaborati e calcoli prodotti nel summenzionato progetto, depositato il 14/12/2001 ed autorizzato il 28/06/2002, prot.34407.

5. Altre informazioni per l'acquirente

5.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non quantificate
5.2	Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
5.3	Spese condominiali scadute ed insolute al momento della perizia	€ 0,00

6. Attuali e precedenti proprietari

6.1 *Attuale proprietario subalterno 27 (fusione dei subalterni 25 e 26, particella 485, fg.1 Reitano):*

6.2 *Precedenti proprietari dei subalterni 25 e 26, particella 485, fg.1 Reitano*

6.2.1.

Alla summenzionata C

detto immobile (Reitano, foglio 1, particella 485, subalterno 18 - in corso di



costruzione, genitore, da cui per frazionamento, saranno costituiti i subalterni 25 e 26 –, è pervenuto per atto di compravendita

6.2.2.

Alla summenzionata ditta

l'area di sedime del fabbricato (Reitano Fig.1, particella 278, are 89,50), pervenne giusta atto di compravendita ai rogiti del notaio Francesco PADERNI in data **23/03/1981**, registrato a Messina il 10/04/1981 al n°2941e trascritto a Messina, in data 22/04/1981 ai nn.7874/6903, contro:

•

7. Pratiche edilizie

Il sottoscritto CTU, nelle date comprese tra il 03/05/2018 ed il 18/06/2018, ha avuto accesso agli atti Urbanistici del Comune di Reitano ricevendo copia di quanto richiesto.

Ha inoltre potuto consultare tutte le seguenti pratiche:

- **C.E. n°27/88**, protocollo n°1234 rilasciata dal Sindaco del Comune di Reitano in data 15/03/1989;
- **C.E. in Sanatoria n°13/99**, ai sensi dell'art.13 della Legge 47/85, rilasciata dallo stesso Comune in data 21/01/2005 per opere realizzate in difformità rispetto alla summenzionata concessione;
- **C.E. 09/05** in data 06/12/2005 per voltura e cambio di destinazione d'uso;
- **C.E. 03/2008 in variante**, in data 13/06/2008, per completamento e cambio di destinazione d'uso;
- **Autorizzazione di Agibilità prat.22/05**, rilasciata dal Comune di Reitano per “Preparazione e Confezionamento di prodotti alimentari nella porzione di proprietà delle Cooperativa (subalterno 25 PT): non autorizzabile in quanto manca, agli atti:
 - Collaudo statico dell'intero corpo di fabbrica ai sensi dell'art.28 della L.64/74;

DIFATTI:

- Richiesta di Certificato di Agibilità (
- Risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Reitano, prot. int. 324 del 22/03/2011 – prot.1294



del 22/03/2011: *“In riferimento alla nota n°645 del 08/02/2011, si comunica che non si può dare seguito al rilascio del Certificato di Agibilità in quanto agli atti del Comune non risulta il Certificato di Collaudo ai sensi dell'art.28 della L.64 del 02/02/1974”.*

- **D.I.A.** (Dichiarazione Inizio Attività) del 02/09/2016: lavori di adeguamento, fusione e cambio di destinazione d'uso delle porzioni di fabbricato site in agro di Reitano nella C/da Colonna, da adibire interamente a casa di riposo ed attualmente in Catasto censite al foglio 1, particella 485 con i subalterni 19, 20, **25** e **26**, ricadente in zona D del vigente P.R.G., dati in locazione alla

DESCRIZIONE dell'unità immobiliare “Casa di Cura” di cui superiore punto 1:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di parte di fabbricato, a due elevazione f.t., copertura con tetto a falde, destinazione catastale speciale D/4, ossia categoria a fine produttivo o terziario, di “Casa di Riposo” sito in Località “Villa Margi”, Contrada Colonna snc, in territorio del Comune di Reitano (ME).

La parte di fabbricato oggetto della nostra perizia di stima (in catasto al foglio 1, particella 485, Subalterno 27, ex subalterni 25 + 26, ex subalterno 18), così come i diretti e/o comunicanti subalterni limitrofi “finiti” (alcuni in altra ditta intestataria e non oggetto di codesta esecuzione), è, per l'intero, destinata a “Casa di Riposo” per anziani e concessa in locazione “

Contratto di locazione del 30/07/2016,

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione di stima, si disloca su due livelli, piano terra (per una parte dell'intero piano) e primo (per una parte dell'intero piano), è ubicata in zona periferica (a mare) rispetto al centro urbano del comune di Reitano, nella località denominata “Villa Margi”, più in dettaglio nella contrada Colonna e senza numerazione civica.

Il confinante corpo di fabbrica (la nostra unità fa parte di un corpo di fabbrica finito e rifinito) si presenta, allo stato, ancora in corso di costruzione, i lavori risultano dunque ancora non completati come dalle previsioni progettuali originarie.

Come sopra detto, l'intera unità immobiliare, e nel dettaglio anche alcuni ambienti di cui si compone (sia al piano terra che al piano primo), sono in promiscuità e senza soluzione di continuità con ambienti di altri adiacenti subalterni, alcuni intestati ad altra ditta proprietaria ma, in ogni caso, non oggetto della presente perizia e procedura di esecuzione immobiliare.

In sintesi:

Superficie coperta complessiva del Piano Terra pari a **mq 200** circa, più aree esterne a terrazza (per la parte non ricadente in altra particella e/o subalterno) per **mq 321** - Altezza utile PT ml 2,85

Superficie coperta complessiva del Piano Primo pari a **mq 102** circa, più **mq 34** circa di balcone in



aggetto perimetrale – Altezza utile IP ml 2,85

Identificativo	Parametro	mq	H utile	Coefficiente	Valore equivalente mq
Piano Terra	Sup reale lorda	200,00	2,85	1,00	200,00
Terrazza/corte PT (in parte coperta dal perimetrale balcone del IP)	Sup reale netta	321,00	/	0,15	48,15
Primo Piano	Sup reale lorda	102,00	2,85	1,00	102,00
Balcone aggetto IP (coperto dall'aggetto perimetrale del IIP)	Sup reale netta	34,00	2,95	0,30	10,20
					360,35

8. Valutazione complessiva del lotto

8.1 Criterio di stima

Metodo sintetico-comparativo semplificato sulla base del parametro superficie lorda/commerciale e applicheremo altresì un coefficiente di deprezzamento del 15% per le motivazioni di seguito elencate:

- Mancanza di agibilità;
- Assenza di garanzia di vizi;
- Eventuale rimborso forfetario spese condominiali.

A partire da considerazioni oggettive sulla natura del bene sopra descritto, procedendo ad un'analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrata, a fronte di una “tiepida” richiesta del mercato, una disponibilità di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelle del bene in oggetto.

È quindi possibile poter applicare il criterio di stima sintetico comparativo che, nel caso in questione, appare quello capace di poter ottenere risultati verosimilmente prossimi alla reale quotazione di mercato e dunque di soddisfacente attendibilità.

Si farà quindi riferimento a prezzi desunti da indagini di mercato su compravendite di immobili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed apportando gli eventuali coefficienti moltiplicatori correttivi. Tale criterio consiste dunque nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico/commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i recenti prezzi di transazione.

8.2 Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio (Catasto) di Messina;
- Banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- Ufficio Tecnico del Comune di Reitano;
- Ufficio Tecnico del vicino Comune di Santo Stefano di Camastra;
- Agenzie Immobiliari;
- Pubblicità immobiliare online di aste giudiziarie.



8.3 Valutazione intero lotto

Metodo sintetico-comparativo semplificato sulla base del parametro superficie lorda/commerciale

Identificativo	Parametro	mq	H utile	Coefficiente	Valore equivalente mq	Valore unitario	Valore complessivo
Piano Terra	Sup reale lorda	200,00	2,85	1,00	200,00	750,00	150.000,00
Terrazza/corte PT (in parte coperta dal perimetrale balcone del IP)	Sup reale netta	321,00	/	0,15	48,15	750,00	36.112,50
Primo Piano	Sup reale lorda	102,00	2,85	1,00	102,00	750,00	76.500,00
Balcone aggetto IP (coperto dall'aggetto perimetrale del IIP)	Sup reale netta	34,00	2,95	0,30	10,20	750,00	7.650,00
					360,35		270.262,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia di vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute, sia nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 40.539,38**

Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica:

piccola variante rispetto alla DIA prot. n°3428 del 02/09/2016)

€ 3.000,00

Spese tecniche per Genio Civile per raggiungimento della piena conformità

€ 10.000,00

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare al netto delle decurtazioni, dunque nello stato di fatto in cui si trova, detratte cioè le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e di G.C., che resteranno dunque a carico della parte acquirente.

Le spese per il raggiungimento della conformità catastale, di produzione dell'APE, saranno parte della parcella dello scrivente CTU.

€ 216.723,12

Data: 09/11/2018



Il C.T.U.

Ing. Fulvio DAMIANO

ing. Fulvio Damiano

