TRIBUNALE DI MESSINA

ESUCUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

promossa da

Banco di Sicilia

N. Gen. Rep. **0356/94**

Giudice Dr. **Ugo SCAVUZZO**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Dott. Emanuele Giuffrè
iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali
della provincia di Messina al N. 134
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA al N. 171/76
C.F. GFFMNL49A11I254T- P.Iva 01633650831
con studio in Messina Viale Regina Margherita 59
telefono: 090346019
cellulare: 3356368450
fax: 09059973
email: emanuelgiuffr@hotmail.com

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€14,62
QUATTORDICI/62
00029735 00000040 WD60C001
00169004 15/07/2010 08:54:25
0001-00009 73A938E085A4F98E
IDENTIFICATIVO 0109176220310 7

Beni in Messina – Via Consolare Pompea n. 335 - Messina
Lotto Unico

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

   A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un fabbricato destinato ad albergo sito nel comune di Messina ,Via Consolare Pompea n° 335.

   Composto da: *un piano seminterrato* adibito a garage; *un piano terra* dove insistono la ricezione, il salone, una sala riunioni (circa 60 posti), ricavata dalla chiusura di una porzione del salone, la direzione, un vano per il portiere e tre bagni; *un primo piano* dove sono realizzati il ristorante, sei bagni per il pubblico, una piccola sala riunioni (30 posti), la cucina comprensiva di spogliatoio, bagno per il personale di servizio e zona celle frigorifere; la lavanderia e la zona adibita ad impianti(elettrico, termico, autoclave, ecc..); *un secondo, terzo, quarto e quinto piano* dove sono dislocate n. 92 camere, quasi tutte dotate di bagno.

   L'ultimo piano(sesto) è il lastrico solare dove è allocata una torre di raffreddamento ad acqua per aria condizionata e dove insistono due manufatti adibiti a sala macchine dei quattro ascensori di cui l'albergo è dotato.

   Si sviluppa su una superficie lorda coperta complessiva di circa mq 5.147,00[1] più circa mq 421,00 di superficie destinata a balconi, più circa mq 341,96 di superficie destinata a terrazze comuni di piano e più circa mq 2.000,00 di aree libere destinate a strade, parcheggio e verde su terrazze di contenimento lato Ovest (vedasi planimetrie catastali allegate).

   Identificato in catasto: partita 19369 intestata a [redacted] foglio 90 mappale 12 categoria D/2, posto al piano 1/S-T-1-2-3-4-5-6, - rendita: € 111.211,76.

   Coerenze: l'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento visto che in seguito alla predisposizione del "tipo mappale n. 4085/87" è avvenuto il passaggio delle p.lle dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati e la p.lla n. 11 è stata soppressa ed unita alla n. 12.

   Confini: a Nord con Via Fondelle e Canali, a Est con la Via Consolare Pompea, a Sud con immobili di altre ditte, ricadenti sulle partt. 14-16-973-980, ed a Ovest con stradella privata del complesso condominiale "Calamarina", part. 10.

   Note: Il debitore esecutato, [redacted] è deceduto in data [redacted] ma non è stata aggiornata la ditta intestataria in quanto gli eredi non hanno ancora presentato denuncia di successione.

[1] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile in oggetto è una struttura alberghiera, denominata [redacted] ubicata nella zona nord della città, lungo la fascia costiera, adibita a zona balneare ed attualmente gestita dalla [redacted]

L'intero fabbricato si sviluppa su sei piani f.t. più un piano seminterrato(foto n.1 e 2) ed è stato realizzato nella seconda metà degli anni '70 con struttura portante in c.a. con travi e pilastri a maglia chiusa, fondazioni a platea,copertura a terrazza piana e pareti esterne in laterizi forati ed intonaco di cemento.

Nel 1992 è stata effettuata la ristrutturazione interna del quinto piano.

Caratteristiche zona: periferica a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (100 m), tram (1.200 m).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio e supermercato(discreto).

3. STATO DI POSSESSO:

L'albergo è gestito dalla [redacted] con un contratto d'affitto registrato a Messina il 20/01/1989 al n. 470 della durata di nove anni rinnovabili. In data 10/10/1993 il suddetto contratto è stato modificato avendo il [redacted] concesso in affitto anche la parte di immobile adibita a ristorante(non registrato). Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento. Il debitore esecutato [redacted] deceduto [redacted]

Gli eredi sono i figli [redacted] ma allo stato attuale solo [redacted] accettato l'eredità in toto mentre gli altri figli lo hanno fatto con beneficio d'inventario. Il geom. [redacted] il legale rappresentante della [redacted]

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 ipotecaria volontaria (attiva) del 26 novembre 1996 n. 2441 in rinnovazione dell'iscrizione n. 734 del 27 novembre 1976, derivante da atto di mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA** - a firma di Notaio Francesco Paderni..
  Importo ipoteca £. 750.000.000

ORDINE DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI - MESSINA - Dott. Giuffrè Emanuele N. 334 ALBO

4.2.1.Iscrizioni:

- Iscrizione ipotecaria volontaria (attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCO DI SICILIA** - a firma di Notaio Francesco Paderni in data 22/02/1979 ai nn. 1 trascritta alla Conservatoria RR.II. di Messina in data 07/03/1979 ai nn. 234
  Importo ipoteca £. 375.000.000
  Importo capitale £. 250.000.000
- Iscrizione ipotecaria volontaria (attiva) derivante da atto di mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA** - a firma di Notaio Francesco Paderni in data 11/01/1983 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Messina in data 12/01/1983 ai nn. 45
  Importo ipoteca £. 639.000.000
  Detta ipoteca nasce a garanzia di mutuo di £.213.200.000.
- Iscrizione giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **SICILCASSA SPA** - a firma di Tribunale di Messina in data 23/07/1994 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Messina in data 26/07/1994 ai nn. 1834
  Importo ipoteca £. 2.300.000.000
  Su detta ipoteca vi è un annotamento del 24.08.1994 n°2081, con cui si rettifica il numero del decreto ingiuntivo (n°1490/94).
- Iscrizione giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **SICILCASSA SPA** - a firma di Tribunale di Messina in data 23/07/1995 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Messina in data 26/07/1994 ai nn. 1835
  Importo ipoteca £. 2.350.000.000
- Iscrizione giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCO DI SICILIA** - a firma di Tribunale di Messina in data 23/07/1994 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Messina in data 12/08/1994 ai nn. 2045
  Importo ipoteca £. 2.000.000.000
- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Costituzione di ipoteca volontaria a favore di **CREDITO ITALIANO** - a firma di Notar G. Paderni in data 11/06/1997 ai nn. 50931 trascritto a Conservatoria RR.II. di Messina in data 12/06/1997 ai nn. 1185
  Importo ipoteca £. 600.000.000

4.2.2.Pignoramenti:

- Atto trascritto il 02 settembre 1994 ai nn. 21514 e 18112 a favore del Banco di Sicilia s.p.a – filiale di Messina e contro [redacted]
- atto derivante da provvedimento del Tribunale di Messina del 15/07/1998 a favore di **BANCO DI SICILIA** - trascritto alla Conservatoria RR.II. di Messina in data 23/07/1998 ai nn. 13259

ORDINE DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI - MESSINA
Dott. Giuffrè Emanuele N. 134 Albo

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€14,62
QUATTORDICI/62
00029235 00000DA0 W000C001
00169085 15/07/2010 08:54:10
0001-00009 F41EE09A0Z02A8F0
IDENTIFICATIVO : 01091762203095
D 1 09 176220 309 5

4.2.3.Altri oneri:

- Concordato preventivo derivante da provvedimento del Tribunale di Messina del 20/07/1995 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Messina in data 09/08/1995 ai nn. 18484 a favore della **MASSA DEI CREDITORI DELLA** [redacted].
- Sequestro conservativo a favore di **BANCA DEL SUD** – nascente da provvedimento del Tribunale di Messina del 21/02/1996 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Messina in data 15/04/1996 ai nn. 7573
- Sequestro conservativo a favore di **CURATELA** [redacted] – nascente da provvedimento del Tribunale di Messina del 17/05/1996 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Messina in data 22/05/1996 ai nn. 9990
- Sequestro conservativo a favore di [redacted] – nascente da provvedimento del Tribunale di Messina del 07/01/1997 ai nn. 1576/96 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Messina in data 01/02/1997 ai nn. 2322

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: nessuna difformità riscontrata

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità riscontrata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
Vincoli alberghieri	**nessuno**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Eredi di [redacted] (debitore esecutato) che è deceduto il [redacted] e che aveva acquistato il lotto di terreno edificabile, con sovrastanti ruderi di vecchi fabbricati, su cui è stato costruito l'albergo oggetto di stima, con atto ricevuto dal notaio Francesco Paderni in data 08 settembre 1990, trascritto il 15 settembre 1970 al n. 12788, da potere di [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il progetto ha ottenuto il rilascio di una prima licenza edilizia, in data 04/02/1972, e successivamente sono state presentate al Comune tre varianti che hanno ottenuto regolare licenza integrativa.

P.E. n. 1766/72 per lavori di costruzione di un complesso alberghiero in Messina Vill. Contemplazione intestata a [redacted] Licenza Edilizia rilasciata in data 04/02/1972 e relativa al progetto originario

P.E. n. 2020/1766/bis per lavori di una prima variante alla costruzione di un complesso alberghiero intestata a [redacted] Licenza Edilizia rilasciata in data 05/10/1972

DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI
Dott. Giuffre Emanuele n. 134

7. **P.E. n. 3275/1766/ter** per lavori di una seconda variante alla costruzione di un complesso alberghiero intestata a [redacted] Licenza Edilizia rilasciata in data 26/04/1975
   P.E. n. 6037/1766/quater per lavori di una terza variante alla costruzione di un complesso alberghiero intestata a [redacted] Concessione Edilizia rilasciata in data 07/09/1979,
   - Il sindaco del comune di Messina in data 03 ottobre 1979 n. 6947/Cr. ha rilasciato il *certificato di conformità* ed in data 19 ottobre 1979 ha rilasciato il *certificato di abitabilità*, ai fini igienici ed urbanistici.
     L'ultimo progetto approvato è conforme all'attuale stato dei luoghi.

Descrizione della **struttura alberghiera** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un fabbricato destinato ad albergo sito nel comune di Messina ,Via Consolare Pompea n° 335.
Composto da:

- *un piano seminterrato* adibito a garage(foto n. 3-4);
- *un piano terra* dove insistono la ricezione(foto n. 5), il salone con annesso bar e zona per la prima colazione(foto n. 6-7), una sala riunioni di circa 60 posti(foto n. 8), ricavata dalla chiusura di una porzione del salone e con ingresso protetto da una porta a tre ante in alluminio anodizzato e vetri e dotata di maniglione antipanico(foto n.9), la direzione(foto n. 10), un vano per il portiere, tre cabine telefoniche con porte in legno e vetri e tre bagni dotati di lavandino e W.C.(foto n. 11). L'ingresso al piano terra avviene dal lato Sud del fabbricato tramite un una rampa con piastrelle in cotto e alcuni gradini rivestiti con granito di marmo(foto n.12). L'acceso è protetto da una doppia porta in alluminio anodizzato e vetri(foto n. 13).
- *un piano rialzato rispetto al piano terra* collegato dal piano salone con una scala in marmo(foto n. 26) ma con accesso anche esterno dal lato Sud del fabbricato tramite una porta in ferro a due ante(foto n.27).In detto piano sono realizzati una piccola sala riunioni, *la* lavanderia(foto n. 28-29) e la zona adibita ad impianti(elettrico, termico, autoclave, ecc..) il cui accesso avviene solo dall'esterno(foto n.31). I locali dove sono allocati gli impianti hanno tutti porte in ferro (foto n. 32) e sono dislocati sul corpo Sud del fabbricato con il seguente ordine procedendo da Nord verso Sud: centrale elettrica, caldaia per impianto di riscaldamento(foto n. 33); impianto di condizionamento(foto n. 34); locale autoclave dove sono allocati n. 10 serbatoi da 5000 litri, in alluminio zincato(foto n. 35-36). In prossimità del corpo Sud del fabbricato insiste un piccolo casotto in muratura allo stato rustico, con porta in ferro, al cui interno è allocato un gruppo elettrogeno(foto n. 37-38).
- *un primo piano* dove sono realizzati il ristorante(foto n. 14-15), il cui ingresso interno è protetto da una porta metallica antincendio a due ante e con maniglioni antipanico(foto n 16), sei bagni per il pubblico dotati di lavandino e W.C,(foto n.17-18), un angolo guardaroba per clienti (foto n. 19) e la cucina(foto n.20-21), il cui ingresso interno è protetto da una porta metallica antincendio a due ante e con maniglioni antipanico(foto n 22), comprensiva di spogliatoio, bagno per il personale di servizio e zona celle frigorifere.

ORDINE DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI
Dott. Giuffrè Emanuele N. 134 ALBO
MESSINA

Al ristorante si accede anche dal lato Sud del fabbricato tramite una scalinata con gradini rivestiti in marmo di granito(foto n. 23). L'accesso è protetto da una porta in alluminio anodizzato e vetri e da un cancello in ferro(foto n. 24). Sul lato Sud del fabbricato una scala in muratura a due rampe con ringhiera i ferro consente di accedere direttamente dall'esterno al locale cucina(foto n. 25).

- *un secondo, terzo, quarto e quinto piano* dove, su due corridoi che si sviluppano in direzione Nord-Sud e Est-Ovest(foto n. 39-40), sono dislocate n. 92 camere di cui n. 16 singole(foto n. 41) e n. 76 doppie o triple(foto n. 42-43), tutte dotate di bagno, provvisto di vasca o piatto doccia(foto n. 44-45-46) e di un piccolo balcone(foto n.47). Al 2° piano insistono 27 camere, al 3° piano n. 25 , al 4° piano n. 21 ed al 5° piano n. 19. Tutti i piani sono dotati di un terrazzo più o meno ampio con affaccio sullo stretto di Messina(foto n. 48-49-50-51)
- *un sesto piano* costituisce il lastrico solare(foto n. 52-53) dove è allocata una torre di raffreddamento ad acqua per aria condizionata(foto n. 54) e dove insistono due manufatti adibiti a sala macchine dei quattro ascensori di cui l'albergo è dotato(foto n. 55)

Si sviluppa su una superficie lorda coperta complessiva di circa mq 5.147,00[2] p circa mq 421,00 di superficie destinata a balconi, più circa mq 341,96 di superfic destinata a terrazze comuni di piano e più circa mq 2.000,00 di aree libere destinate strade, parcheggio e verde su terrazze di contenimento lato Ovest (vedasi planimetr catastali allegate).

Identificato in catasto: partita 19369 intestata a Vitale Alfio foglio 90 mappale 12 categoria D/2, posto al piano 1/S-T-1-2-3-4-5-6, - rendita: € 111.211,76.

Coerenze: l'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento visto che in seguito alla predisposizione del "tipo mappale n. 4085/87" è avvenuto il passaggio delle p.lle dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati e la p.lla n. 11 è stata soppressa ed unita alla n. 12..

Confini: a Nord con Via Fondelle e Canali, a Est con la Via Consolare Pompea, a Sud con immobili di altre ditte, ricadenti sulle partt. 14-16-973-980, e a Ovest con stradella privata del complesso condominiale "Calamarina", part. 10.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,00 nel piano seminterrato e nei piani 2°-3°-4° e 5°, di circa mt. 3.20 nel piano terra(salone, ricezione ,etc.) e circa mt. 3.40 al primo piano(ristorante-cucina)

Caratteristiche descrittive:

Travi (struttura):	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai (struttura):	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Copertura (struttura):	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a. con pavimentazione in piastrelle di graniglia di cemento e protezione esterna con muretto in calcestruzzo con sovrastante corrimano in ferro(foto n. 53) condizioni: discrete
Scale	tipologia: a rampe parallele, materiale: muratura con gradini rivestiti in marmo, ringhiera in ferro e corrimano in legno(foto n. 56) ubicazione: interna, condizioni: buone.

[2] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Balconi (struttura):	materiale: c.a., pavimento in piastrelle di ceramica monocottura e protezione con muretto e sovrastante poggia mano in ferro, condizioni: sufficienti. Note: I balconi che prospettano fronte mare si presentano maggiormente deteriorati.
Infissi esterni (componente edilizia):	Al piano terra, al primo piano e rampe di scale: vetrate fisse con struttura in legno ad eccezione di alcune in alluminio anodizzato; protezione: inesistente, condizioni: mediocri Nelle camere sono costituite da finestre(fisse)porte(a battente) in legno di douglas e vetri(foto n. 57); condizioni; mediocri Nel garage gli infissi sono costituiti da un cancello in ferro a due ante con apertura elettrica e finestre protette soltanto da una griglia metallica(foto n. 63)
Infissi interni	tipologia: a battente, materiale: legno massello al quinto piano(foto n. 58) ed in legno tamburato negli altri vani(foto n. 59), condizioni: buone al quinto piano e sufficienti agli altri piani.
Pavim. esterna (componente edilizia):	materiale: manto bituminoso, condizioni: discrete
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: marmo al piano terra e al primo piano; condizioni buone; moquette nei corridoi e nelle camere del secondo-terzo-quarto e quinto piano(foto n. 64), condizioni :buone; piastrelle di ceramica monocottura di discreta qualità nei bagni; in graniglia di marmo nel locale lavanderia e autoclave, condizioni: discrete; in piastrelle di ceramica di mediocre qualità negli altri locali dove sono allocati impianti; marmette di graniglia nel locale garage, condizioni:discrete.
Rivestimento (componente edilizia):	in quasi tutti gli ambienti le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati a ducotone con idropittura di buona qualità; la zona ricezione e invece rifinita con pittura a spatola di ottima fattura; i bagni e la cucina hanno le pareti rivestite con piastre di ceramica monocottura di discreta qualità. Nei soffitti del piano ristorante e dei corridoi dei piani sovrastanti è stato applicato un controsoffitto in cartongesso(foto n. 60) su cui sono incassati i faretti per l'illuminazione ed allocate le condutture dei vari impianti(elettrico, telefonico, riscaldamento, raffreddamento).
Elementi igienici	I bagni sono tutti dotati di lavandino, bidet, tazza e piatto doccia o vasca, qualità: ordinaria; condizioni; sufficienti
Antincendio	tipologia: estintori(foto n. 40), accessibilità VV.FF.: buona, conformità: non a norma.
Ascensore (componente edilizia):	tipologia: a fune, condizioni: buone(foto n.61) , conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Gli ascensori in dotazione sono quattro, di cui due per il pubblico ed accessibili ai disabili, mentre gli altri due sono di servizio per il personale. L'albergo è anche dotato di un piccolo montacarichi dalla cucina ai piani sovrastanti(foto n.62)

Dott. Giuffre Emanuele N. 434

Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non a norma.
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.
gas	allacciamento alla rete di distribuzione cittadina
fognario	allacciamento alla rete comunale

Nel suo complesso le condizioni di manutenzione e conservazione dell'edificio si possono ritenere discrete ad eccezione degli infissi che necessitano di una immediata manutenzione, di alcune screpolature della pittura esterna, di qualche piccola infiltrazione di umidità accertata nei locali destinati a servizi e di una trascuratezza riscontrata nella conservazione della terrazza di copertura.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima :

per procedere alla valutazione di un fabbricato commerciale a destinazione speciale, quale è un albergo, è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Considerato che fabbricati destinati a tali attività sono strumentali all'attività stessa, *il numero delle camere* e il *relativo prezzo di vendita* sono i parametri di natura fisica ed economica che devono essere presi a riferimento per giungere al più probabile valore di mercato.

Diverse sono le procedure che comunemente vengono utilizzate per giungere al più probabile valore di mercato e da una attenta disamina della situazione di mercato della città di Messina si è ritenuto opportuno, per una maggiore attendibilità della stima, di utilizzare le tre procedure più comunemente usate e mediare i valori ottenuti.

Tra i diversi metodi sono stati individuati:

- ***Metodo reddituale:*** è quello maggiormente usato e si basa sulla capitalizzazione, ad un certo tasso, del canone locatizio equo, ordinario, continuativo che la struttura oggettivamente merita. In una attività commerciale come quella alberghiera l'immobile è uno dei diversi fattori produttivi che concorrono al conseguimento del ricavo aziendale (gestore, capitale investito, personale alberghiero, pubblica amministrazione, etc), e la sua remunerazione è rappresentata dal canone locatizio(in ipotesi anche figurativo).
- ***Metodo sintetico-comparativo:***si basa sulla comparazione con altre strutture alberghiere, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, di cui si conoscono prezzi di vendita o promesse di vendita, riferiti a singole camere. Il valore di mercato complessivo si ottiene moltiplicando il prezzo medio della camera per il numero delle camere.
- ***Metodo pratico – "regola del pollice"***: è un metodo utilizzato da diversi operatori del settore e consiste nel determinare il valore di mercato dell'albergo moltiplicando per 1000 il prezzo medio delle camere(a uno o due letti) e il risultato per il numero di camere di cui la struttura dispone. Con ciò si individuerebbe il valore dell'intero albergo, comprensivo di mobili, arredi e corredi. Detratto il valore di questi ultimi si ottiene il valore della struttura immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio del Territorio, agenzie immobiliari, osservatorio dei beni immobiliari, siti internet diversi, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

8.3. Valutazione

- ***Metodo reddituale:***

l'applicazione del metodo prevede la ricerca del canone locatizio equo, ordinario, continuativo che la struttura oggettivamente merita; la ricerca di un appropriato saggio di capitalizzazione; l'eventuale correzione del saggio di capitalizzazione, per la presenza di eventuali comodi e scomodi; la capitalizzazione e l'applicazione di eventuali aggiunte o detrazioni al valore precedentemente determinato.

Per stabilire quale possa essere il "congruo" canone che può essere riservato all'uso dell'immobile da parte del gestore occorre determinare prima il fatturato medio annuo dell'attività alberghiera in esame e successivamente quale sia la distribuzione caratteristica dei costi dell'azienda alberghiera, con riferimento al fatturato della stessa, ossia dei ricavi che la struttura è in grado di conseguire.

a) *calcolo del fatturato medio annuo:*

Dalle indagini esperite è emerso che l'albergo è dotato di n. 16 camere singole e n 76 doppie, alcune estendibili anche a triple; che mediamente(alta e bassa stagione) le camere singole vengono vendute ad € 48,00/giorno e quelle doppie ad € 85,00/giorno; che è ordinario prevedere per l'albergo de quo un coefficiente di occupazione delle camere di circa il 60%(leggermente inferiore a quello che normalmente viene apprezzato dagli esperti del ramo – 65/70%)

Pertanto si avrà:

n. 16 camere x € 48,00 = € 768,00
n. 76 camere x € 85,00 = € 6.460,00
totale € 7.228,00

€ 7.260,00 x 365 giorni = € 2.638.220,00 x 60% = € **1.582.932,00**

b) *calcolo dei costi caratteristici di gestione:*

Secondo statistiche eseguite su un elevato numero di strutture immobiliari alberghiere di 3-4 stelle le percentuali di incidenza dei vari fattori produttivi (manodopera, spese dei reparti, promozione, food and beverage, costi amministrativi e generali, costi energetici, etc) della gestione alberghiera con ristorante, si aggirano intorno al 70% .

Ciò che residua dopo la deduzione di detti costi dai ricavi viene denominato nella letteratura statunitense GOP(Gross Operating Profit) che equivale all'utile lordo di gestione.

Secondo ricerche ben consolidate l'affitto incide sul GOP circa il 7% e pertanto si può considerare che la remunerazione del capitale investito nell'immobile è pari a circa il 20% del fatturato annuo.

c) *determinazione del canone annuo ordinario:*

€ 1.582.932,00 x 20% = € **316.586,40**

ORDINE DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI - MESSINA - Dott. Giuffrè Emanuele N. 134 ALBO

ORDINE DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI MESSINA

8.3. d) *ricerca del saggio di capitalizzazione*

Dalle indagini svolte è emerso che il saggio di capitalizzazione per investimenti similari oscilla tra il 4,5 e il 6% e che i valori più alti si verificano in presenza di apprezzabili fluttuazioni del mercato e dell'inclusione degli arredi nel valore dell'albergo.

Considerato che nel caso in esame non sono state accertate ampie fluttuazioni del mercato delle camere d'albergo e che trattasi di valutazione immobiliare si ritiene equo attribuire un saggio di capitalizzazione ordinario del 5% .

Considerato, inoltre, che il bene in esame presente dei comodi rispetto ai beni presi a confronto, che sono identificati nell'affaccio sullo Stretto di Messina, si ritiene equo correggere il saggio precedentemente determinato con una riduzione dell'0.002 e pertanto il saggio da applicare sarà del 4,8%.

e) Quantificazione del Valore di Capitalizzazione

$$\frac{€\ 316.586,40}{0.048} = €\ \mathbf{6.595.550,00}$$

Considerato che non sono state individuate aggiunte o detrazioni da apportare al valore di capitalizzazione precedentemente determinato ne deriva che il suddetto valore si identifica con il più probabile valore di mercato determinato con il metodo reddituale.

- ***Metodo sintetico-comparativo:***

Dalle ricerche di mercato effettuate è emerso che per strutture alberghiere simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quella oggetto di stima vengono praticati prezzi di vendita, riferiti a singole camere, oscillanti tra € 65.000,00 ed € 75.000,00 per camere singole ed € 80.000,00 e € 90.000,00 per camere doppie.

Pertanto considerati i valori individuati, visto lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile in oggetto, considerata l'ubicazione e la panoramicità si ritiene equo attribuire un prezzo medio unitario di € 70.000,00 per camere singole e di € 85.000,00 per camere doppie.

Il valore complessivo ammonta quindi a:

n. 16 x € 70.000,00 = € 1.120000,00
n. 76 x € 83.000,00 = € 6.308.000,00
più probabile valore di mercato € **7.428.000,00**

- ***Metodo pratico – "regola del pollice":***

Visto che il metodo consiste nel determinare il valore di mercato dell'albergo moltiplicando per 1000 il prezzo medio delle camere e il risultato per il numero di camere, dai calcoli precedentemente eseguiti si evince che il valore ammonta a:

prezzo medio delle camere x n. camere x 1000 = valore di mercato
€ 7.228,00 x 1000 = € 7.228.00,00 che rappresenta il valore dell'intero albergo, comprensivo di mobili, arredi e corredi.

Detraendo il valore di questi ultimi al valore precedentemente quantificato ottiene il valore della struttura immobiliare.

Considerato che mediamente ai mobili, arredi e corredi delle singole camere può essere attribuito un valore di mercato deprezzato di € 700,00
Si avrà un più probabile valore di mercato pari a.
€ 7.228.000 – (700,00 x 92) = **€ 7.163.600,00**

§ § § § § § § §

Visti i valori determinati con i tre distinti metodi estimativi applicati si ritiene opportuno giungere al ***più probabile valore di mercato*** della struttura alberghiera oggetto stima assumendo come valore quello risultante dalla media dei tre metodi estimativi suddetti.

$$\frac{€\ 6.595.550{,}00 + €\ 7.428.000{,}00 + €\ 7.163.600{,}00}{3} = €\ 7.062.350{,}00$$

Il valore del lotto ammonta quindi a:

Immobile	Valore di diritto
A. struttura alberghiera	**€ 7.062.350,00**
Totale valore di diritto	**€ 7.062.350,00**

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 per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	**€ 1.059.352,50**
Riduzione del valore del 5% per diminuita appetibilità del bene concesso in affitto(scadenza dicembre 2017) e quindi con maggiore difficoltà di una disponibilità immediata da parte di un eventuale acquirente:	**€ 353.117,62**
Spese quantificate a corpo per l'adeguamento alle normative vigenti degli impianti elettrici, di riscaldamento e antincendio	**€ 70.000,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 0,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 5.579.879,88**

Messina, 16/07/2010

Il perito
Dott. Emanuele Giuffrè

ORDINE DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI - MESSINA - Dott. Giuffrè Emanuele N. 134 ALBO

Depositato in Cancelleria
oggi 16-7-10
Il Cancelliere C1
Maria Bertino

***PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL* N. GEN. REP. 356/1994**

promossa da:

BANCO DI SICILIA s.p.a.

****

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Danilo MAFFA

TRIBUNALE di MESSINA

In merito al mandato integrativo della S.V. Ill.ma, emesso in data 11 maggio 2016 di: *accertare in virtù di quale titolo/potere sia stata apportata la variazione catastale n. 18071.1/2015, in atti dal 20.05.2015(n. prot. ME0075604)GAF Codifica Piano Incoerente e di provvedere, ove necessario, alle opportune rettifiche catastali;* il sottoscritto c.t.u., dott. Emanuele Giuffrè, in seguito a nuove ricerche catastali effettuate ha accertato quanto segue:

- La variazione catastale di cui al mandato conferitomi, con codifica Piano Incoerente, si riferisce ad un atto autonomo dell'ufficio che ha provveduto ad inserire negli atti castali il numero dei piani, precedentemente non riportato, limitando però l'inserimento solo al piano seminterrato(S1) ed omettendo quello dei piani sovrastanti.
- Trattandosi però di un immobile costituito, oltre che dal piano seminterrato, anche da sei piani fuori terra è stato necessario aggiornare il documento catastale, inserendo anche i piani mancanti.
- Il nuovo inserimento ha comportato la predisposizione del DOCFA con relativa "Variazione Toponomastica".

Messina, 10 luglio 2016

c.t.u.
Prof. Emanuele Giuffrè

ALLEGATI:

- Mandato
- DOCFA (modello di aggiornamento atti catastali)
- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione
- Visura catastale aggiornata
- Parcella

Firmato Da: EMANUELE GIUFFRE' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3743cb - Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f325b786394a393cfdf157ac44f4ae

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2016

Data: 08/07/2016 - Ora: 12.59.02 Fine
Visura n.: T130645 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di MESSINA (Codice: F158)**
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 90 Particella: 12**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Macro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		90	12		2		D/2				Euro 111.210,76	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/06/2016 protocollo n. ME0108233 in atti dal 04/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37665.1/2016)
Indirizzo					VIA CONSOLARE POMPEA n. 335 piano S1-6;							

INTESTATO

N.	[redacted]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: EMANUELE GIUFFRE' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3743cb

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di: MESSINA
Comune di: MESSINA

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.		Unita' in soppressione	n.		
			speciale e particolare	n.	1	in variazione	n.	1	
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.		

Causali: **variazione toponomastica**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori):

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.
Prealtineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U | Unita' Immobiliari

Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita €	IN/2N	Plan.
	Indirizzo												Piano			Scala	Interno	Lotto	Edificio
1		V		90	12														
	via consolare pompea (contemplazione)				335								S1-6						

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

trattasi di unita' immobiliare costituita da piano s1-t-1-2-3-4-5-6. l'ing. emanuele giuffre' firma nella qualita' di c.t.u. giusto incarico procedimento n. 356/94 r.g.e.i.

ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI - MESSINA
Dott. Giuffre' Emanuele N. 134 ALBO

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

GIUFFRE' EMANUELE

quale soggetto obbligato, residente in **MESSINA (ME) - VIALE REGINA MARGHERITA n. 00059 c.a.p. 98100**

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Dott. GIUFFRE' EMANUELE**

ALBO DEI DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI DELLA PROVINCIA DI MESSINA n. 134

Codice Fiscale. **GFFMNL49A11I254T**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

Firmato Da: EMANUELE GIUFFRE' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3743cb

Dott. Ing. Giuseppina Brigandì
STUDIO TECNICO: Via Consolato del Mare is. 319 n. 13
Tel. 090/6413297 - 98122 Messina

TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE

G.D.: Dott. DANIELE CARLO MADIA

PROCEDURA ESECUTIVA n. 232/1998 R.G.E.

(riunita alla Procedura esecutiva n. 345/1994 R.G.E.)

BANCO DI SICILIA S.p.A. (oggi SICILCASSA S.p.A.)

CONTRO

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

MESSINA LI' 18.06.2012

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 3057

TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE II CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. esec. n. 232/1998 R.G.E.

(riunita alla proc. esec. n. 356/1994 R.G.E.)

Banco di Sicilia S.p.A. (oggi SICILCASSA S.p.A.)

c/tro [redacted]

G.E.: Dott. Daniele Carlo Madia

****

Si premette che, a seguito di istanza dell'08.08.2012 (Allegato 1), il custode giudiziario della procedura, Avv. Domenico Cataldo, chiedeva all'Ill.mo G.E. di provvedere alla nomina di competente tecnico per verificare le condizioni di stabilità di uno dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, e precisamente quelle relative all'immobile sito in Messina, Viale Annunziata n. 90, con riferimento ad un'ordinanza del Sindaco di Messina del 10.02.2012 con prot. n. 29, avente ad oggetto *l'esistenza di dissesti nel terrazzo dell'abitazione dei Sigg*[redacted]*e del muro di sostegno frontistante l'area di parcheggio condominiale.*

Il Giudice Esecutivo, letta la suddetta istanza, con provvedimento del 13.03.2012 (Allegato 1), notificato alla scrivente in data 19.03.2012, nominava la sottoscritta, già CTU nominato per la stima dei beni di cui alla presente procedura esecutiva, ivi compreso quello oggetto del presente elaborato peritale, al fine di *descrivere lo stato dei*

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matr. 3057

luoghi e determinare le opere necessarie per la messa in sicurezza dell'immobile pignorato, precisandone i costi.

In data 19.03.2012 mi sono recata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari dove mi è stata consegnata copia del mandato di nomina; successivamente, in data 23.03.2012, sempre c/o la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, mi è stata consegnata copia dell'ordinanza a firma del Sindaco di Messina del 10.02.2012 con prot. n. 29. A mezzo di raccomandata A/R del 23.03.2012 (Allegato 2), indirizzata alle parti, al custode giudiziario, agli inquilini dell'immobile ed al Comune di Messina – Dipartimento Sanità, Ambiente, Tutela Pubblica e Privata Incolumità, è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali c/o i luoghi oggetto del presente provvedimento per il giorno 30.03.2012 alle ore 16:00.

Pertanto, in detta data, come da verbale allegato (Allegato 4), mi sono recata c/o l'immobile di Via Annunziata per dare inizio alle operazioni peritali. Sui luoghi erano presenti soltanto gli inquilini del cespite in oggetto e la Dott.ssa Desirè Giacobbe per delega del custode giudiziario. Le operazioni peritali sono poi proseguite nella data del 03.05.2012 alle ore 18:00 ed terminate con il sopralluogo del 25.05.2012 ultimato alle ore 12:30.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati effettuati accurati rilievi plano-altimetrici dell'area, con particolare riguardo al terrazzo frontistante l'immobile ed al muro di sostegno al confine con il parcheggio condominiale, e tutte le ispezioni sono state corredate da adeguata documentazione fotografica (Allegato 3).

Sempre al fine di rispondere al mandato, la scrivente ha effettuato presso gli uffici pubblici competenti (Ufficio Tecnico del Comune di Messina e Genio Civile di Messina) le

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - Iscritto all'Albo di Messina Matr. 3057 - MESSINA

indagini necessarie ed ha acquisito copia dei documenti ritenuti utili ai fini dell'espletamento dell'incarico conferito.

****

QUESITI:

1) *Descrivere lo stato dei luoghi.*

I Sigg. [redacted] gli inquilini di un immobile sito in Messina, Via Annunziata n. 90, di proprietà della Sig. [redacted]a (ed essendo la stessa deceduta, degli eredi figli Sigg. [redacted], oggi assoggettato ad esecuzione forzata, in forza di atto di pignoramento immobiliare del 13.07.1998 a firma del Banco di Sicilia S.p.A. (al quale si è ad oggi surrogata la SICILCASSA S.p.A.).

Il cespite in oggetto si trova al piano terra del corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. oltre piano seminterrato e terrazza di copertura praticabile posto a sud-est di un fabbricato denominato "fabbricato B" (Foto dalla n. 1 alla n. 4) composto in totale da tre corpi di fabbrica, di un complesso residenziale (Allegato 6) definito da due fabbricati in c.a. realizzati all'inizio degli anni '80 dalla società [redacted]

Il complesso residenziale in oggetto è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 6026 del 20.07.1979 e della Concessione Edilizia Integrativa n. 7141/6026/bis del 11.10.1982 ed è stato dichiarato abitabile in forza di apposito certificato (Allegato 5) rilasciato dal Comune di Messina in data 03.02.1984 con prot. n. 13646/CR. Successivamente, in seguito ad alcune opere che sono state realizzate in assenza di Autorizzazione Edilizia al piano cantinato del fabbricato B, è stata rilasciata dal Comune di

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matr. 3057

Messina Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 1714 del 18.02.1991.

L'immobile in oggetto (Allegato 7) risulta composto da un ingresso, una cucina, un vano pranzo-soggiorno ed un corridoio che, dall'ingresso, conduce agli altri ambienti dell'appartamento composti da tre camere da letto e due bagni. Prospiciente il vano pranzo-soggiorno e la camera da letto sul lato sud-est vi è un terrazzo, della superficie complessiva di circa mq 42 (Foto n. 5 e 6) tramite il quale, per mezzo di una scala in ferro ad unica rampa, che all'atto del sopralluogo si trovava in pessime condizioni di manutenzione, si accede al sottostante giardino (Foto n. 17, 18 e 21), della superficie complessiva di circa mq 27, sempre di pertinenza dell'immobile in analisi.

Secondo quanto riportato nell'ordinanza n. 29 del 10.02.2012 a firma del Sindaco di Messina On.le Giuseppe Buzzanca (Allegato 1), il 17.01.2012 il personale tecnico del Dipartimento Sanità – Ambiente – Tutela Pubblica e Privata Incolumità del Comune di Messina ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile in analisi rilevando sulla pavimentazione del terrazzo cedimenti e lesioni orientate parallelamente alla direzione della facciata dell'immobile, lato più lungo del terrazzo. Si evidenziava, inoltre, che a causa dei cedimenti, il parapetto del terrazzo risultava distaccato, e come cedimenti e lesioni si evidenziavano con sviluppo verticale anche nel muro che sostiene il terrazzo nel lato frontistante il parcheggio condominiale; a causa del rigonfiamento di detto muro, infine, l'area sottostante, destinata a parcheggio condominiale, risultava inagibile.

Alla luce di quanto riportato in detta ordinanza e per rispondere al quesito posto, la prima operazione è stata quella di verificare lo stato dei luoghi effettuando un'accurata

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matricola 057

ricognizione degli stessi ed esaminando le caratteristiche principali del terrazzo, del muro di sostegno di cui sopra e di tutti gli altri elementi, strutturali e non, facenti parte dell'unità immobiliare in analisi.

Durante il corso del primo sopralluogo del 30.03.2012 particolare attenzione è stata inizialmente posta alle condizioni interne dell'immobile rilevando, così come anche già evidenziato dai tecnici del Comune, l'assenza di crepe o fessure che potessero far pensare a danni strutturali all'interno del abitazione e, conseguentemente, al fabbricato stesso. Questa prima constatazione ha permesso di verificare come i danni rilevati siano limitati esclusivamente alla superficie esterna dell'appartamento in oggetto, al muro di sostegno al confine con il parcheggio condominiale che, in conseguenza di quanto osservato, risulta strutturalmente sconnesso dal fabbricato in analisi e, sempre secondo quanto evidenziato nell'ordinanza di cui sopra e come poi verificato dalla scrivente durante il corso dei successivi sopralluoghi, e limitati a quella del terrazzo dell'appartamento limitrofo, interessato dalla stessa tipologia di cedimenti.

Successivamente e nel corso degli ulteriori sopralluoghi effettuati si è proseguito osservando attentamente le condizioni in cui versa la pavimentazione del terrazzo di pertinenza dell'abitazione oggetto della presente relazione tecnica. Così come rilevato dai tecnici del Comune e anche riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta (Foto dalla n. 7 alla n. 10), la pavimentazione del suddetto terrazzo risulta in più parti notevolmente lesionata e danneggiata; il quadro fessurativo rilevato ed il distaccamento dalla pavimentazione stessa del parapetto di protezione del terrazzo (Foto dalla n. 11 alla n. 14) indica come le lesioni, caratterizzate da uno sviluppo circa rettilineo

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA - Iscritta all'Albo di Messina Matricola 3057

e parallelo alla facciata sud-est del fabbricato, siano state causate da cedimenti della pavimentazione. In particolare la rimozione di qualcuna delle piastrelle danneggiate (Foto n. 16) ha permesso di verificare come la pavimentazione in oggetto rifinisca in parte una superficie rigida ed in parte direttamente del materiale inerte. I cedimenti riscontrati sono stati rilevati proprio in corrispondenza del cambio di materiale al di sotto della pavimentazione stessa. Nel corso dei sopralluoghi si è anche rilevata anche la presenza di un rigonfiamento e di rottura di parte della pavimentazione in corrispondenza di un lucernario (Foto n. 15) presente in prossimità del vano cucina, che però niente ha a che vedere con i cedimenti ed i danni riscontati.

In base a quanto è stato possibile evincere dalla documentazione reperita presso gli uffici del Genio Civile di Messina relativa al progetto approvato dallo stesso ufficio (Allegati n. 8, 9 e 10), il terrazzo dell'abitazione in analisi, che all'atto del sopralluogo risultava rifinito mediante delle piastrelle in monocottura, diverse tra loro in alcune parti del terrazzo stesso, ma solo per colore e non per dimensioni o materiale di composizione, risulta strutturalmente non omogeneo. È possibile, infatti, distinguere una prima parte, e precisamente quella al confine con il prospetto sud-est del fabbricato, nella quale la pavimentazione rifinisce un ballatoio (Foto n. 35) costituito da una soletta analoga a quella costituente i balconi dei piani superiori; una seconda parte centrale nella quale la pavimentazione rifinisce la testa di un muro di sostegno sottostante, ed un'ultima parte nella quale la pavimentazione poggia direttamente su un terreno posto a tergo del muro di sostegno anzidetto.

Per quello che concerne detto muro di sostegno (Foto n. 36 e 37), l'analisi della documentazione reperita ha

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA - Iscritto all'Ordine di Messina Matric. 3057

permesso di verificare come questo, che gira tutto intorno al fabbricato, era stato costruito per consentire gli splateamenti necessari per la realizzazione del fabbricato B e per fungere, a fabbricato ultimato, da intercapedine in prossimità del piano cantinato (Foto n. 33 e 34). Data l'orografia del terreno, costituito essenzialmente da sabbie e ghiaie di natura alluvionale, il muro presenta lungo il suo sviluppo altezze variabili, raggiungendo la sua quota massima proprio in corrispondenza del terrazzo dell'abitazione dei Sigg. Fasseri. Dai calcoli presentati al Genio Civile (Allegato 11) emerge come detto muro sia stato realizzato in conglomerato cementizio non armato e, data la rilevata assenza di falde freatiche nel corso dei sondaggi effettuati, in assenza di acqua. Questo, inoltre, risulta totalmente sconnesso dalla struttura del fabbricato le cui fondazioni risultano indipendenti da quelle del muro anzidetto. Per quanto riguarda poi la sua esatta posizione, dalla documentazione presente questa non risulta precisamente determinabile; tuttavia, un'attente analisi degli elaborati stessi e dello stato di fatto indica la sua più probabile collocazione in aderenza al ballatoio. Rimuovendo, infatti, la piccola grata presente nel muro di sostegno al confine con il parcheggio condominiale e che affaccia al di sotto del terrazzo e in corrispondenza dell'intercapedine al piano cantinato (Foto dalla n. 33 alla n. 37), è possibile rilevare la presenza di detto muro al confine con la parte terminale del ballatoio. Dalle misure rilevate, inoltre, il cambio di tipologia della pavimentazione presente si osserva proprio a valle della testa del muro.

Sempre secondo quanto riportato negli elaborati grafici del progetto approvato dal Genio Civile (Allegato 10), il giardino sottostante il terrazzo dell'abitazione analizzata

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA

doveva trovarsi ad una profondità poco inferiore rispetto a quella del terrazzo stesso e pertanto, dato il piccolo dislivello tra le due quote previste, la prima a m 4,20 e la seconda a m 3,50, non si rendeva necessario prevedere la costruzione di un ulteriore muro di sostegno a tergo del terrazzo necessario per il contenimento del terreno presente a monte. Lo stato di fatto ha invece permesso di rilevare una situazione differente rispetto a quella prevista in fase progettuale: il giardino sottostante, invece di trovarsi alla quota di progetto pari a m 3,50, si trova ad una quota notevolmente inferiore e tale che il dislivello stesso sia di circa m 3,00; detta situazione ha necessitato, per il contenimento del terreno sottostante la pavimentazione, la realizzazione di un ulteriore muro di sostegno (Foto dalla n. 19 alla n. 23) del quale, tuttavia non vi è traccia né nel progetto originario presentato e approvato dagli uffici del Genio Civile, né in quello di variante approvato dall'ufficio Tecnico del Comune; se infatti nella variante presentata si era previsto l'abbassamento della quota del piano giardino (Allegato 7), per colmare il dislivello conseguente, così come per il progetto originario, non si prevedeva la realizzazione di detto muro. Non avendo trovato alcuna notizia circa la geometria, la composizione e le caratteristiche di detto muro di sostegno, l'ipotesi assunta in questa sede è stata quella di considerare lo stesso strutturalmente analogo a quelli costruiti per la realizzazione del fabbricato, costituiti da muri di sostegno a gravità in calcestruzzo semplice ed a gradoni; non avendo inoltre riscontrato nella superficie a tergo del muro la presenza dei gradoni questi, se esistenti, fanno si che il muro realizzato sia speculare a quello posto al confine con il ballatoio costituente parte del terrazzo e progettato e

Dott. Ing. GIUSEPPE BERGANDI - Iscritto all'Albo di Messina Matricola 3057 - MESSINA

costruito per consentire gli splateamenti necessari per la realizzazione dell'intero fabbricato.

Osservando le condizioni di detto muro dal sottostante giardino è stato possibile constatare come lo stesso si presenti fessurato in più parti. In particolare è possibile rilevare il distaccamento del sovrastante parapetto (Foto n. 19 e 20), distaccamento quest'ultimo che ha interessato il parapetto per tutta la sua estensione (Foto dalla n. 10 alla n. 14), e una lesione (Foto n. 22 e 23) in corrispondenza dello spigolo al confine con il muro di sostegno posto in corrispondenza del parcheggio condominiale che indica come detto muro sia stato interessato da cedimenti. Il distaccamento, inoltre, del sovrastante parapetto, è poi chiaro sintomo di un cedimento causato da uno scorrimento del muro stesso.

Dall'analisi degli elaborati grafici si può ancora evincere come fosse stata anche prevista la realizzazione del muro al confine con il parcheggio condominiale (Foto n. 4 e 26) realizzato in continuità con quello progettato e sottostante la pavimentazione del terrazzo (Allegato 8); a differenza, però, di quanto riportato negli elaborati grafici, il muro di sostegno non arriva fino al confine con la recinzione di valle del complesso edilizio. I sopralluoghi effettuati hanno permesso di rilevare come detto muro si arresti, infatti, in corrispondenza del muro di sostegno realizzato per il contenimento del terreno sottostante il terrazzo dell'abitazione. Il giardino è separato dal piano parcheggio per mezzo di un piccolo muretto dell'altezza di circa m 1,40 (Foto n. 4, 21, 24 e 25) realizzato in laterizi e che, all'atto del sopralluogo presentava anch'esso delle piccole lesioni conseguenti allo scorrimento del muro ortogonale allo stesso.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matr. 3057

Il solo esame esterno non ha, ancora una volta, consentito di rilevare le reali connessioni tra il muro di sostegno al confine con il parcheggio e quello posto a tergo del terrazzo; anche in questo caso si è reso necessario fare delle ipotesi. Quella più plausibile, data la mancanza di armatura nei muri realizzati, è che anche in questo caso esista una continuità tra detti muri e conseguentemente il terrazzo dell'abitazione dei [redacted]a soprastante uno scatolare costituito da tre muri di sostegno non armati ma realizzati in continuità l'uno rispetto all'altro.

Il passo successivo è stato quello di verificare le condizioni in cui versa il muro di sostegno al confine con il parcheggio condominiale. Durante il corso del primo sopralluogo si è proceduto osservando in un primo momento lo stesso dal parcheggio; così come riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta è possibile rilevare il distaccamento del superiore parapetto di protezione e la presenza di una grossa crepa (Foto dalla n. 26 alla n. 32) ad andamento circa verticale, che interessa il muro per tutta la sua lunghezza. In particolare detta crepa si trova in corrispondenza della rottura di detto muro. Osservando poi lo stesso dall'abitazione dei Sigg. Fasseri, questo si presentava rigonfiato; la successiva caduta accidentale di parte dell'intonaco presente ha, invece, permesso di verificare come il rigonfiamento interessasse soltanto l'intonaco esterno e come il muro in analisi, se anche soggetto a rottura sia dritto e non presenti segni di cedimento causati dal terreno a monte. Osservando la linea di rottura di detto muro è possibile, inoltre, verificare come la stessa si trovi in continuità con le lesioni riscontrate sul pavimento del terrazzo.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matr. 3057

Analizzando il quadro fessurativo nella sua totalità e nel ipotesi in cui tutte le supposizioni circa lo stato di fatto effettuate in precedenza siano rispondenti al vero, e che possono trovare un riscontro reale soltanto in seguito ad accurati saggi dei quali meglio si parlerà nel seguito e che a parere della scrivente si rendono necessari per avere piena cognizione dello stato di fatto, la scrivente è, quindi, giunta alla conclusione che i danni riscontrati, e già descritti in dettaglio, sono imputabili ai cedimenti cui è stato interessato il muro di sostegno posto a tergo del terrazzo.

Per le motivazioni che verranno meglio specificate nella sezione successiva, le eccessive spinte causate dal terreno a monte del muro a tergo del terrazzo sono la causa dello scorrimento dello stesso; in conseguenza di detto cedimento si è verificato l'abbassamento della pavimentazione con conseguente rottura e lesioni di parte della stessa. Inoltre, nello scorrere, detto muro, realizzato con soluzione di continuità al muro di sostegno al confine con il parcheggio condominiale, ha esercitato un'azione di trascinamento sul muro ad esso ortogonale che spostandosi anch'esso si è rotto, con tutta probabilità, circa in corrispondenza della connessione con il terzo muro di sostegno presente, ovvero quello al confine con il piano cantinato. Si sottolinea, tuttavia, come questa sia solo un'ipotesi confermabile in seguito all'esecuzione di specifici saggi che consentano non soltanto di verificare la corretta posizione e geometria dei tre muri ma la reale connessione tra gli stessi.

Infine, le problematiche su evidenziate per quello che concerne i dissesti riscontrati nel terrazzo dell'abitazione dei [redacted] sono state rilevate anche nell'abitazione limitrofa (Foto n. 38, 39 e 40); tuttavia, la folta vegetazione presente ed il totale stato di abbandono in cui versa tutta

l'area esterna di pertinenza di detta abitazione non ha consentito di verificare le condizioni del muro di sostegno a tergo del terrazzo. È stato possibile invece rilevare, anche osservando le condizioni di detto terrazzo dallo spazio esterno di pertinenza dell'abitazione di piano terra posta più ad ovest del prospetto sud-est del fabbricato, come l'estensione e la tipologia di cedimenti siano analoghe a quelle del terrazzo d[redacted]i e come, anche in questo caso, il parapetto risulti distaccato rispetto alla pavimentazione che è stata oggetto di abbassamenti rispetto alla sua quota iniziale. La folta vegetazione non ha inoltre consentito di verificare se il muro di sostegno a tergo del terrazzo sia stato realizzato in continuità nei due terrazzi o se lo stesso sia stato disconnesso in corrispondenza del muretto di separazione. Lo stato di fatto e i cedimenti riscontrati fanno, tuttavia, pensare che lo stesso sia stato realizzato con soluzione di continuità e che quindi il cedimento osservato dal giardino dei Sigg. Fasseri sia presumibilmente presente anche in tale abitazione e questo anche al luce dell'osservato distaccamento del parapetto di protezione.

****

2) *Determinare le opere necessarie da effettuare per la messa in sicurezza dell'immobile pignorato, precisandone i costi.*

Per la determinazione delle opere necessarie da effettuare per la messa in sicurezza dell'immobile pignorato, con particolare riferimento allo spazio esterno frontistante l'immobile stesso, ed al muro di sostegno posto al confine con il parcheggio condominiale, sarà necessario accertare le cause che hanno prodotto i cedimenti e le lesioni riscontate, e successivamente determinare non soltanto tutte le opere

atte all'eliminazione dei danni riscontrati, ma bisognerà anche agire sulle cause che li hanno provocati.

Al fine di una corretta individuazione dell'intervento di consolidamento necessario per la messa in sicurezza risulta, tuttavia, fondamentale avere piena conoscenza dello stato di fatto e delle condizioni in cui versano le strutture interessate. Un intervento non può essere definito con esattezza se non si conoscono tecnicamente le cause che hanno prodotto il danno strutturale e la consistenza delle opere interessate dal suddetto danno.

Nel caso in esame, in assenza di precisi sondaggi che permettano di conoscere con esattezza lo stato dei luoghi, l'individuazione delle cause che hanno prodotto il danno riscontrato nonché i rimedi per la messa in sicurezza sono stati definiti sulla base soltanto di un esame esterno e sulle informazioni dedotte dall'analisi della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti.

Secondo quanto deducibile dalla documentazione reperita e così come verificato nel corso dei sopralluoghi effettuati, i muri di sostegno presenti sono dei muri a gravità realizzati in calcestruzzo non armato e dimensionati, tra gli altri fattori, in funzione della spinta del terreno da contenere; caratteristica di detti manufatti è, infatti, quella di utilizzare il proprio peso per contrastare la spinta del terreno a monte.

Una prima osservazione delle condizioni del muro di sostegno posto al confine con il parcheggio condominiale poteva far pensare, così come rilevato dai tecnici del Comune, ad un rigonfiamento dello stesso, segno questo di possibile collasso in seguito alla continua spinta del terreno. Questo, tuttavia, sembrava in contraddizione con l'andamento delle lesioni della pavimentazione e

l'abbassamento della stessa in corrispondenza del cambio di materiale sottostante. Se infatti il cedimento fosse stato imputabile al muro di sostegno al confine con il parcheggio, le lesioni ed i cedimenti riscontrati sulla pavimentazione, invece che mantenere sviluppo costante sia nel terrazzo dell'abitazione de[redacted] che in quello dell'abitazione limitrofa, avrebbero dovuto essere maggiormente accentuati al confine con detto muro per poi diminuire sia per estensione che per abbassamento allontanandosi dallo stesso.

Il quadro fessurativo riscontrato, come già accennato in precedenza, porta invece a pensare ad un cedimento per scorrimento del muro di sostegno al confine tra il terrazzo ed il sottostante giardino. Osservando, infatti, l'andamento delle lesioni sulla pavimentazione di entrambi i terrazzi, queste si mantengono circa costanti sia per sviluppo che per abbassamento della pavimentazione; inoltre, il parapetto dei terrazzi risulta distaccato e posto ad una quota superiore rispetto alla pavimentazione.

Per quanto riguarda, poi, il muro di sostegno al confine con il parcheggio condominiale, la accidentale rimozione di parte dell'intonaco nel tempo trascorso tra i vari sopralluoghi effettuati, ha consentito di verificare come, in realtà, lo stesso non sia stato oggetto di rigonfiamento causato dalla presenza di spinte eccessive del terreno a monte (il rigonfiamento riscontrato all'inizio dei sopralluoghi riguardava evidentemente soltanto la superficie intonacata), ma che lo stesso abbia subito un rigido spostamento in direzione ortogonale alla facciata sud-est del fabbricato. Il muro a tergo del terrazzo nel cedere ha coinvolto anche la muratura ad esso connessa causandone la rottura nel punto più probabile ovvero al contatto tra il muro di sostegno che

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 3057

funge da intercapedine di aria del piano cantinato e quello posto al confine del parcheggio.

Per quanto riguarda le cause che hanno provocato detti cedimenti, queste, a parere della scrivente, sono da ricercare nel non corretto dimensionamento del muro di sostegno a tergo del terrazzo. I muri realizzati, così come è possibile verificare dall'Allegato 11, sono stati progettati senza tenere conto delle spinte dell'acqua; la mancata realizzazione negli stessi di idonei sistemi di drenaggio ha poi contribuito a aggravare la situazione in quanto l'acqua infiltratasi, non trovando una via di uscita, ha esercitato continue spinte sul muro che, non essendo stato progettato per resistere a detto contributo, hanno fatto si che lo stesso non sia stato più in grado di resistere a dette azioni in forza del proprio peso. Se infatti, data l'assenza di falde, era corretto effettuare un dimensionamento del muro al confine con il piano cantinato in assenza di tale contributo, dovendo realizzare un muro che a monte deve sostenere del materiale, come quelli presenti in corrispondenza del confine terrazzo-giardino e al confine con il parcheggio condominiale può indurre a sottodimensionare i muri i quali, nel caso di infiltrazioni di acqua all'interno del terreno sostenuto, non sono più in grado di sopportare dette spinte e sono conseguentemente soggetti a rottura.

Le condizioni in cui versa la pavimentazione costituente il terrazzo hanno, poi, contribuito ad aggravare tale situazione: la mancanza di una guaina impermeabilizzante e gli interstizi presenti tra le piastrelle hanno fatto si che l'acqua avesse libero accesso al sottostante terreno: sollevando, infatti, una delle piastrelle del terrazzo poste in corrispondenza della superficie di rottura (Foto n. 16) si è potuta verificare la totale mancanza di impermeabilizzazione

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA

ed il contatto diretto tra pavimentazione e terreno sottostante. Le piogge che si sono susseguite negli anni hanno permesso al terreno sottostante di saturarsi e di esercitare una spinta sui muri a tergo non accettabile per i muri stessi, progettati in assenza di detto contributo.

Sulla base delle indagini eseguite la scrivente è, quindi, giunta alla conclusione come la principale causa dei dissesti verificatisi sia imputabile all'aver progettato i muri senza tener conto della spinta dell'acqua e nel non aver previsto un adeguato sistema di drenaggio nei muri di sostegno presenti per lo smaltimento delle acque che per qualche ragione potrebbero infiltrarsi.

L'attuale conformazione dei muri, a valle dei cedimenti verificatisi, non implica, tuttavia, necessariamente un loro possibile crollo. In seguito ad un cedimento il muro potrebbe trovarsi in una nuova situazione di equilibrio che, in assenza di ulteriori sollecitazioni, potrebbe di per se garantire una certa stabilità. Quanto detto è, però, confermabile soltanto a valle di verifiche sul muro stesso possibili unicamente in seguito alla conoscenza della geometria del muro e della spinta a monte dello stesso. Osservando lo stato di fatto, tuttavia, le lesioni e le fratture rilevate non sembrano essere tali da far pensare ad un collasso delle strutture presenti; ulteriori infiltrazioni di acqua potrebbero, però, portare ad un peggioramento della situazione riscontrata che, come conseguenza estrema, potrebbe vedere il crollo del muro stesso. Si rende quindi necessario, a parere della scrivente, prevedere degli interventi di miglioramento atti ad aumentare la sicurezza strutturale esistente.

Alla luce di quanto detto risulta quindi evidente che per la messa in sicurezza dell'immobile pignorato risulta necessario non soltanto effettuare un intervento locale di

miglioramento sismico per far fronte ai cedimenti osservati, ma occorre anche impermeabilizzare a regola d'arte il terrazzo dell'abitazione dei [redacted] oltre che realizzare un opportuno sistema di drenaggio per l'allontanamento delle acque che accidentalmente potrebbero infiltrarsi.

Non conoscendo l'esatta geometria e dimensione dei muri di sostegno presenti non è possibile conoscerne le reali condizioni di stabilità mediante le classiche verifiche di stabilità, le quali, come detto, trovano applicazione soltanto nel caso in cui siano note tutte le condizioni al contorno, quali ad esempio la reale geometria del muro, la sua composizione, la natura del terreno da contenere e le modifiche subite in seguito ai cedimenti verificatisi. Pertanto l'intervento che si propone per la messa in sicurezza dell'immobile, valido in linea generale, potrebbe all'atto dell'esecuzione dei lavori essere oggetto di qualche modifica dovuta ad uno stato di fatto diverso rispetto a quello ipotizzato. Risulta, pertanto, fondamentale effettuare a priori degli accurati sondaggi al fine non soltanto di correttamente definire tutte le incognite presenti ma anche di poter sviluppare un idoneo progetto esecutivo supportato dai relativi calcoli strutturali che necessita per la sua esecuzione della preventiva autorizzazione da parte degli uffici pubblici competenti (ovvero Comune e Genio Civile).

Un intervento locale di miglioramento sismico possibile e auspicabile è, a parere della scrivente, quello di rendere i due muri di sostegno paralleli al prospetto sud-est del fabbricato tra loro collaboranti, realizzando un solaio ordito secondo la direzione nord-ovest, che avrebbe una duplice funzione, ovvero quella di migliorare le condizioni statiche delle struttura rendendo collaboranti i muri di sostegno presenti e quella di creare una superficie idonea per

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 3087

impermeabilizzare la superficie costituente il terrazzo evitando così ulteriori infiltrazioni di acqua con conseguente incremento delle spinte che agiscono sul muro.

Più nel dettaglio, il solaio previsto risulta composto da profilati di ferro a doppio T e tavelloni sormontati da una rete elettrosaldata e annegati in un getto di calcestruzzo. Per ancorare il solaio descritto alla muratura esistente si dovrà preventivamente procedere alla posa in opera in aderenza ai muri di un idoneo profilato di ferro che funga da collegamento tra solaio e muri di sostegno stessi. Un profilato idoneo ad assolvere tale tipo di funzione è, ad esempio, un profilato ad L simmetrico da ancorare ai muri per mezzo della preventiva realizzazione di fori nella muratura sui quali poi bullonare il profilato stesso. Il lato sporgente di detto profilato costituirà l'appoggio per le travi a doppio T costituenti il solaio. Il solaio così realizzato sarà, infine, la superficie sulla quale porre in opera la pavimentazione del terrazzo previa giunzione tra la superficie del ballatoio e quella della soletta realizzata e impermeabilizzazione della superficie.

Per quello che concerne invece la realizzazione di un sistema di drenaggio, in generale, la scelta del tipo di drenaggio più idoneo è funzione di vari fattori, tra i quali il tipo di terreno da contenere e la possibile presenza di una falda idrica. Nel caso particolare, escludendo la presenza di una falda idrica, obiettivo principale del sistema di drenaggio da realizzare è quello di allontanare l'acqua che accidentalmente si può infiltrare dalla sovrastante pavimentazione. A tal fine è sufficiente, a parere della scrivente, predisporre un drenaggio inclinato per ridurre al minimo la sovra-pressione idrostatica e consentire un rapido allontanamento delle acque.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRUGNANDI - MESSINA - Iscritta all'Albo Messina Matricola 3057

Si vuole ancora una volta sottolineare l'importanza di estendere l'intervanto suddetto anche all'abitazione limitrofa, soggetta allo stesso tipo di problematiche di quella oggetto del presente provvedimento. Nel caso in cui si decidesse di limitare l'intervento al solo cespite pignorato si dovrà avere l'accortezza, in sede di esecuzione dei lavori, di operare una corretta sconnessione della muratura al confine tra le due proprietà in modo da evitare che probabili ulteriori cedimenti nella proprietà limitrofa possano anche in parte interessare l'immobile in oggetto creando nuovi danni alla pavimentazione correttamente ripristinata.

Per una valutazione globale dei lavori necessari per la messa in sicurezza dell'immobile pignorato si dovrà tenere conto, ovviamente, non soltanto delle quantità da ripristinare e delle opere da realizzare, ma anche del trasporto a rifiuto del materiale di risulta, della preparazione dei sottofondi a regola d'arte, della fornitura e collocazione del materiale occorrente e di quant'altro risulti necessario per effettuare un lavoro a regola d'arte.

In generale i lavori necessari per la sistemazione e il ripristino a regola d'arte del terrazzo di pertinenza del cespite pignorato e dei muri di sostegno rilevati, tali da garantire il non ripetersi di fenomeni di dissesto come quelli rilevati in sede di sopralluogo possono oggi, in base agli accertamenti e ai riscontri che è stato possibile eseguire con soltanto un esame esterno dei vari elementi, riassumersi nelle categorie riportate nelle pagine seguenti e raggruppate a seconda del tipo di intervento da apportare.

Più in dettaglio, per quello che concerne i lavori da eseguire nel terrazzo dell'abitazione dei [redacted] nell'ipotesi in cui le considerazioni effettuate in precedenza

Dott. Ing. GIUSEPPE BRIGANDÌ - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matr. 3057

siano corrispondenti alla situazione reale, questi possono riassumersi nelle seguenti categorie:

- Rimozione delle opere in ferro presenti, quali ringhiere, scale, ecc., compresi l'accatastamento del materiale e la successiva collocazione degli stessi e delle eventuali opere di ripristino connesse.
- Demolizione dei parapetti di protezione del terrazzo costituiti da tramezzi in laterizio o forati di cemento, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, compreso il trasporto a rifiuto e l'onere di conferimento a discarica.
- Demolizione della pavimentazione esterna compresa la rimozione del sottostante strato di inerte e della eventuale guaina presente in corrispondenza dello sbalzo, compreso l'onere per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, compreso il trasporto a rifiuto e l'onere di conferimento a discarica.
- Realizzazione di appositi fori nella superficie laterale della testa due muri da rendere collaboranti mediante una perforazione a rotazione, eseguita sia orizzontalmente che comunque inclinata, compreso il noleggio del macchinario, la successiva iniezione di miscela di cemento eseguita a pressione a mezzo di gruppo miscelatore, pompa, tubazione di mandata, apparecchio di controllo ed accessori, compreso il lavaggio a pressione, la fornitura del cemento, l'approntamento e il piazzamento di tutta l'attrezzatura necessaria, e successiva fornitura e posa in opera di profilati di ferro pieni a lati uguali e spigoli tondi, da ancorare ai muri, completi di ogni accessorio, bulloni di

ancoraggio, cerniere, zanche ecc. e comprese le saldature e relative molature, tagli, sfridi ed ogni altro onere.

- Realizzazione del solaio mediante la fornitura e posa in opera di profilati di ferro a doppio T e tavelloni, per qualsiasi luce, compreso il massetto in calcestruzzo dello spessore di 5 cm circa, rete elettrosaldata ∅ 5 mm maglia 10x10 cm, bulloni di ancoraggio, gli eventuali irrigidimenti in ferro con dadi e controdadi, eventuali tagli e fori e quanto altro occorra per dare il lavoro compiuto a regola d'arte. Detto solaio sarà appoggiato e ancorato ai profilati di ferro precedentemente ancorati ai muri di sostegno.
- Spianata di malta, in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione, con malta fine di calce dello spessore di almeno 2 cm, tirata con regolo per il livellamento delle superfici, sia piane che inclinate e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.
- Fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione con guaina prefabbricata a base di bitume dello spessore minimo di 4 mm, con armatura in poliestere, questo del peso non inferiore a 0,15 kg/mq, posta a qualsiasi altezza per superfici orizzontali o inclinate, in unico strato, in opera a caldo, con giunti sovrapposti per almeno 10 cm, compresa spalmatura del sottofondo con emulsione bituminosa, compresi risvolti di raccordo con le pareti per un'altezze minima di 20 cm, ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 1057

- Realizzazione dei parapetti mediante tramezzi con laterizi forati e malta cementizia, e successiva fornitura e posa in opera di intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, compreso l'onere per spigoli e angoli, compresi i ponti di servizio ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.
- Realizzazione di massetto isolante in granulato di pomice, battuto e spianato anche secondo pendenze, a qualunque altezza e successiva pavimentazione con marmette pressate di cemento e graniglia di marmo o con piastrelle in ceramica, poste in opera con malta bastarda compresa la boiaccatura di cemento, tagli sfridi, l'arrotatura, ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.
- Tinteggiatura di muri esterni con pittura caratterizzata da elevata resistenza agli agenti atmosferici, data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura e spolveratura, compreso l'onere dei ponti di servizio e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.

Per quanto concerne, invece, l'inserimento di idonei drenaggi nel muro di sostegno prospiciente il sottostante giardino di pertinenza delle abitazioni in oggetto ed in quello al confine con il parcheggio condominiale, i lavori necessari si possono riassumere nelle seguenti categorie:

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA

- Approntamento ed installazione di attrezzatura per sondaggi a rotazione o per perforazioni a percussione, compreso il carico e lo scarico, il trasporto in andata e ritorno, le attrezzature accessorie di cantiere, gli oneri per il montaggio e lo smontaggio e tutto quanto altro occorre per dare l'opera a perfetta regola d'arte.
- Realizzazione dei fori per l'inserimento del drenaggio mediante una perforazione a rotazione, eseguita sia orizzontalmente che comunque inclinata, a qualsiasi altezza o profondità, compresa l'impermeabilizzazione dell'intercapedine compresa fra perforazione e tubazione e tutti gli oneri necessari per dare il lavoro finito a regola d'arte.
- Fornitura e posa in opera di tubazioni in PVC rigido idonei per drenaggi sub-orizzontali, realizzati con materiale atossico e possibilmente scanalati trasversalmente con uno strato protettivo filtrante.

Per quanto concerne, infine, i lavori necessari per il ripristino del muro di sostegno al confine con il parcheggio condominiale, essi si possono riassumere come segue:

- Rimozione dell'intonaco esterno, eseguito con qualsiasi mezzo, compreso l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, il suo trasporto a rifiuto e l'onere di conferimento a discarica.
- Sarcitura delle lesioni presenti nella muratura, compresi il taglio a coda di rondine, la suggellatura con rottami di mattone e scaglie di pietra dura e malta di cemento nonché ogni altro onere e magistero.
- Fornitura e posa in opera di intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm,

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA - Iscr. N. 3057

costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, il tutto dato in opera su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, compresi i ponti di servizio ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

- Tinteggiatura di muri esterni con pittura caratterizzata da elevata resistenza agli agenti atmosferici, data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura e spolveratura, compreso l'onere dei ponti di servizio e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.

Per valutare il costo delle opere anzidette si è proceduto a determinare preventivamente le quantità delle singole categorie di lavori necessari, applicando alle stesse i prezzi unitari desunti ove possibile, come riferimento iniziale, da quelli di dette categorie riportate nell'elenco prezzi del nuovo prezzario unico regionale per i lavori pubblici nella Regione Siciliana pubblicato nel supplemento ordinario alla GUR n. 18 del 24.04.09 (ultima pubblicazione) opportunamente aggiornati alla data odierna. Detti prezzi sono stati poi confrontati con quelli correnti di mercato, applicati da imprese di media grandezza, in piccoli appalti, e in appalti di lavori privati eseguiti in zona. Successivamente, in base ad analisi che tengono conto delle quantità delle opere da eseguire, delle difficoltà o meno di accesso dei mezzi e della più o meno facilità di approvvigionamento dei materiali, sono stati determinati i "*più reali*" prezzi di mercato che, a parere della scrivente, applicati alle quantità dei lavori delle

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA

categorie ritenute necessarie per l'eliminazione dei danni riscontrati hanno portato alla determinazione del costo necessario dei lavori da eseguire come già sopra indicati.

Stante, tuttavia, le particolari opere da eseguire ed i tipi di interventi da realizzare, per la cui esatta quantificazione è necessaria la conoscenza dettagliata dello stato di fatto che, come detto è possibile soltanto in seguito ad accurati rilievi e sondaggi che esulano da questa sede, si è ritenuto opportuno dare una valutazione a stima piuttosto che a misura. Tale valutazione tiene, comunque, ovviamente conto delle quantità da ripristinare e da realizzare e del loro costo quantificato sulla base delle considerazioni fatte in precedenza.

Le quantità degli interventi da eseguire si sono valutate in circa mq 42 per quello la riguarda la superficie totale del terrazzo, dei quali circa mq 27 utili per la realizzazione del solaio; circa mq 8 per ogni cm di spessore da demolire e successivamente ricostruire per quello che riguarda i tramezzi relativi ai parapetti del terrazzo, oltre circa kg 22 di ferro per la realizzazione dei profilati di ferro da ancorare ai muri di sostegno e circa kg 480 da utilizzare per la realizzazione del solaio; a questi vanno aggiunti circa mq 17 di superficie esterna del muro di sostegno al confine con il parcheggio e muretto di protezione a livello giardino, circa 5 fori per l'inserimento di drenaggi per l'allontanamento delle acque nei due muri al contatto con l'esterno con diametro di circa mm 100 (o in alternativa fori a diametro di sezione ridotta, ma posti a distanza più ravvicinata) oltre gli oneri dovuti per il noleggio dei macchinari, per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, compreso il suo trasporto a rifiuto e l'onere di conferimento a discarica, quelli dovuti per i ponti di servizio.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA

La valutazione delle opere necessarie per la messa in sicurezza dell'immobile pignorato in questa fase, pertanto, in base ai lavori prima elencati, compresa la fornitura dei materiali, la manodopera necessaria anche per il risanamento delle parti ammalorate non soggette a demolizione e compreso le spese generali e l'utile d'impresa, si ritiene essere pari ad un totale di circa € 8.900,00 (ottomilanovecento/00) per quello che concerne i lavori da effettuare nel terrazzo dell'abitazione dei [redacted] di circa € 1.300,00 (milletrecento/00) per la realizzazione dei drenaggi nei muri di sostegno al confine con il parcheggio e a tergo del terrazzo e di circa € 900 (novecento/00) per il ripristino della facciata esterna del muro di sostegno al confine con il parcheggio condominiale, per un totale di circa € 11.100,00 (undicimilacento/00) oltre IVA; al valore trovato vanno, inoltre, aggiunte delle spese non in questa fase quantificabili e relative alle spese tecniche per la redazione di un progetto esecutivo e dei relativi calcoli strutturali da effettuarsi a valle di specifici saggi necessari per la dettagliata conoscenza dello stato di fatto, nonché quelle relative al conseguente computo metrico estimativo dettagliato e relativo capitolato, le spese tecniche per la presentazione del progetto redatto e l'ottenimento dell'autorizzazione da parte degli uffici pubblici competenti (Ufficio tecnico del Comune e Genio Civile) nonché la relativa direzione dei lavori.

Una soluzione alternativa, certamente più vantaggiosa dal punto di vista economico e affetta da meno incertezze rispetto alla precedente proposta connesse alla non perfetta conoscenza dello stato dei luoghi, anche se molto più invasiva della precedente in quanto si verrebbe ad alterare lo stato dei luoghi, consiste nella parziale demolizione del

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA - Ordine degli Ingegneri Matr. 3057

terrazzo dell'abitazione d[redacted]; più in particolare detto intervento consiste nel rimuovere il terreno presente a tergo del muro di sostegno che funge da intercapedine d'aria con il piano cantinato, previa demolizione dei due muri di sostegno rispettivamente al confine con il parcheggio condominiale e a tergo del terrazzo, del muretto di separazione tra giardino e parcheggio condominiale e nel successivo ripristino della scala in ferro di collegamento tra ballatoio e giardino, posizionata adesso ad una distanza inferiore, del ballatoio presente, del terreno alla quota giardino e della separazione tra pertinenze dell'abitazione e parcheggio condominiale. Così facendo, tuttavia, l'originario comodo terrazzo presente, che certamente costituisce una di quelle pertinenze che rendono un immobile molto appetibile per il mercato economico, verrebbe ad essere sostituito da un ballatoio di superficie certamente inferiore; di contro, il sottostante giardino, che sarebbe adesso caratterizzato da una superficie superiore, se soggetto ad opere di miglioria, che però esulano da questo incarico che ha come oggetto principale quello della messa in sicurezza dell'immobile con il minor costo possibile per non affrontare spese che graverebbero sulla procedura esecutiva in atto, potrebbe in parte compensare questo impoverimento.

Nel dettaglio, per quello che concerne questo tipo di intervento, i lavori da eseguire, possono riassumersi nelle seguenti categorie:

- Rimozione di opere in ferro, quali ringhiere, cancelli, scale, ecc., compresi l'accatastamento del materiale e la successiva collocazione degli stessi e delle eventuali opere di ripristino connesse.
- Scavo di sbancamento per qualsiasi finalità, per lavori da eseguirsi in ambito urbano, eseguito con mezzo

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matr. 3057

meccanico, inclusi la rimozione della sovrastante pavimentazione e di muri a secco comunque calcolati come volume di scavo, eseguito secondo le sagome prescritte anche a gradoni, compresi gli interventi anche a mano per la regolarizzazione del fondo, delle superfici dei tagli e la profilatura delle pareti, il carico su mezzo di trasporto, il trasporto a rilevato o a rinterro nell'ambito del cantiere fino alla distanza di 1.000 m, il ritorno ed ogni altro onere per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.

- Trasporto di materie, provenienti da scavi, demolizioni, a rifiuto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree preventivamente acquisite dal comune ed autorizzate dagli organi competenti, e per il ritorno a vuoto, compreso l'onere di accesso alla discarica.

- Demolizione del parapetto di protezione del ballatoio costituito da tramezzi in laterizio o forati di cemento, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, compreso il trasporto a rifiuto e l'onere di conferimento a discarica.

- Realizzazione dei parapetti di protezione del ballatoio mediante tramezzi con laterizi forati e malta cementizia, e successiva fornitura e posa in opera di intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, compreso l'onere per spigoli e angoli, compresi i ponti di servizio

Dott. Ing. GIUSEPPA BRIGANDÌ - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matr. 3057

ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

- Realizzazione del muro di protezione al confine con il parcheggio condominiale mediante tramezzi con laterizi e malta cementizia, e successiva fornitura e posa in opera di intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, da applicare anche sulla superficie del muro di sostegno al confine con il piano cantinato, compreso l'onere per spigoli e angoli, compresi i ponti di servizio ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.
- Tinteggiatura di muri esterni con pittura caratterizzata da elevata resistenza agli agenti atmosferici, data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura e spolveratura, compreso l'onere dei ponti di servizio e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.

Le quantità degli interventi da eseguire si sono valutate in circa mc 67 per quello la riguarda il volume totale da demolire; circa mq 1,50 per ogni cm di spessore da demolire e successivamente circa mq 8 per ogni cm di spessore da ricostruire per quello che riguarda i tramezzi relativi ai parapetti del terrazzo, oltre una superficie complessiva di circa mq 17 per quello che riguarda la realizzazione del tramezzo di separazione con il parcheggio condominiale, che sarà caratterizzato dalle stesse altezze di quello demolito ed una superficie di circa mq 29 di muro di sostegno al confine

con il piano cantinato da intonacare e pitturare. A questi interventi vanno poi sommati gli oneri dovuti per la sistemazione della superficie a livello giardino, che sarà adesso caratterizzato da una superficie complessiva di circa mq 49, e per il ripristino di eventuali danni che si possono verificare in seguito alle opere di demolizione sulla pavimentazione poggiante sulla parte di terrazzo costituente il ballatoio.

Alla luce di quanto riportato si deduce che il costo complessivo dell'intervento in questa fase, in base ai lavori prima elencati e valutato con gli stessi criteri descritti in precedenza, compresa la fornitura dei materiali, la manodopera necessaria anche per il risanamento delle parti ammalorate non soggette a demolizione e compreso le spese generali e l'utile d'impresa, si ritiene essere pari ad un totale di € 4.800,00 (quattromilaottocento/00); e quindi aggiungendo l'IVA, le relative spese tecniche per la redazione di un computo metrico dettagliato supportato da specifici saggi e la relativa direzione dei lavori, oltre quelle necessarie per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni si ha un totale di circa € 6.000,00 (seimila/00), valore certamente inferiore a quello precedentemente determinato.

Tanto in esito al mandato conferitomi.

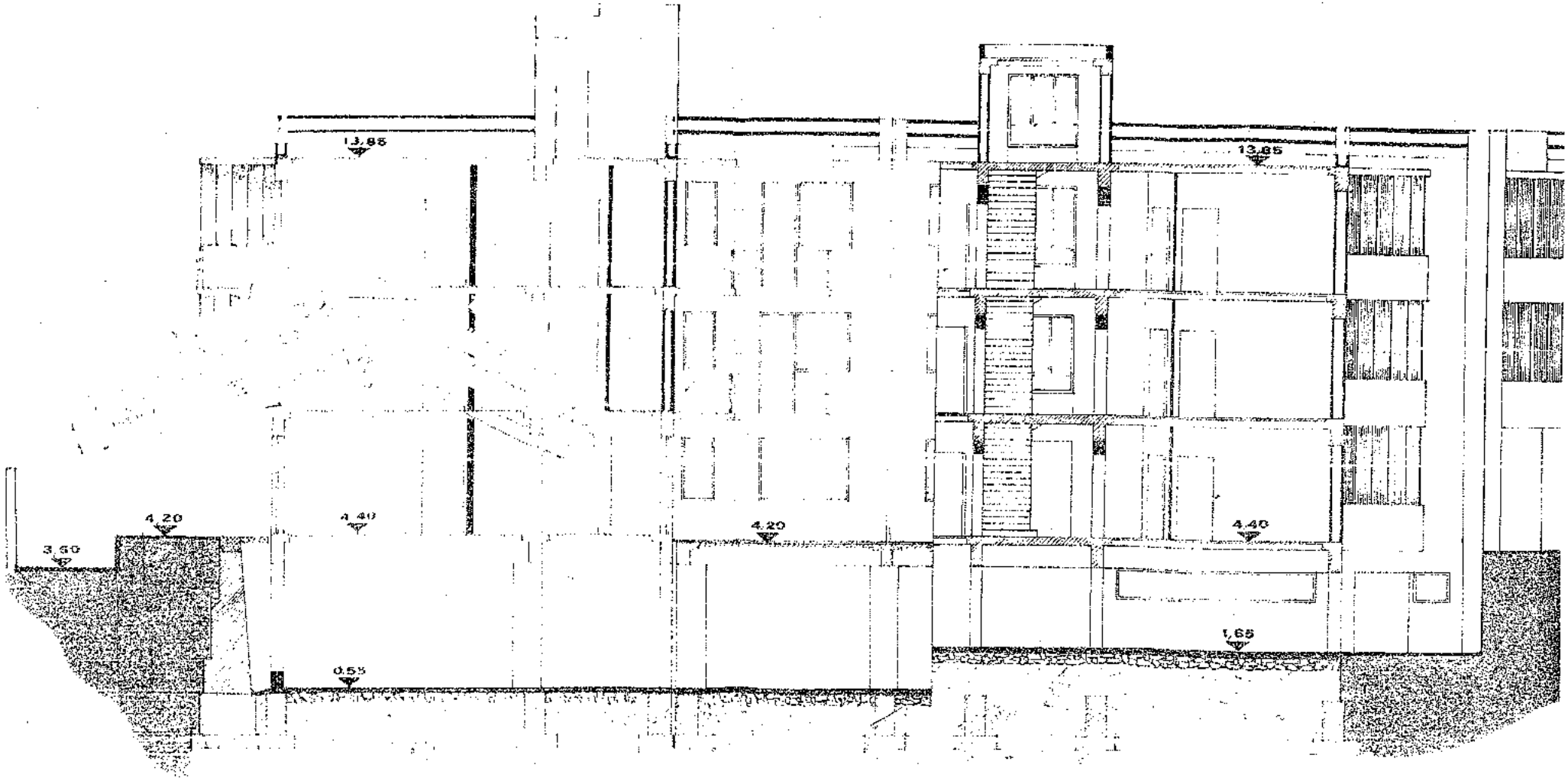
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giuseppina Brigandì

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 3057 - MESSINA

ALL. 10

SEZIONE B-B



ALL 3

FOTO 1: Prospetto nord-est del fabbricato cui l'immobile appartiene

FOTO 2: Parcheggio condominiale sul lato est

SEGUE ALL 3

FOTO 3: Parcheggio condominiale sul lato est

FOTO 4: Muro di sostegno al confine con il parcheggio condominiale e limitrofo muretto di separazione in laterizi

SEGUE ALL 3

FOTO 5: Terrazzo dell'abitazione

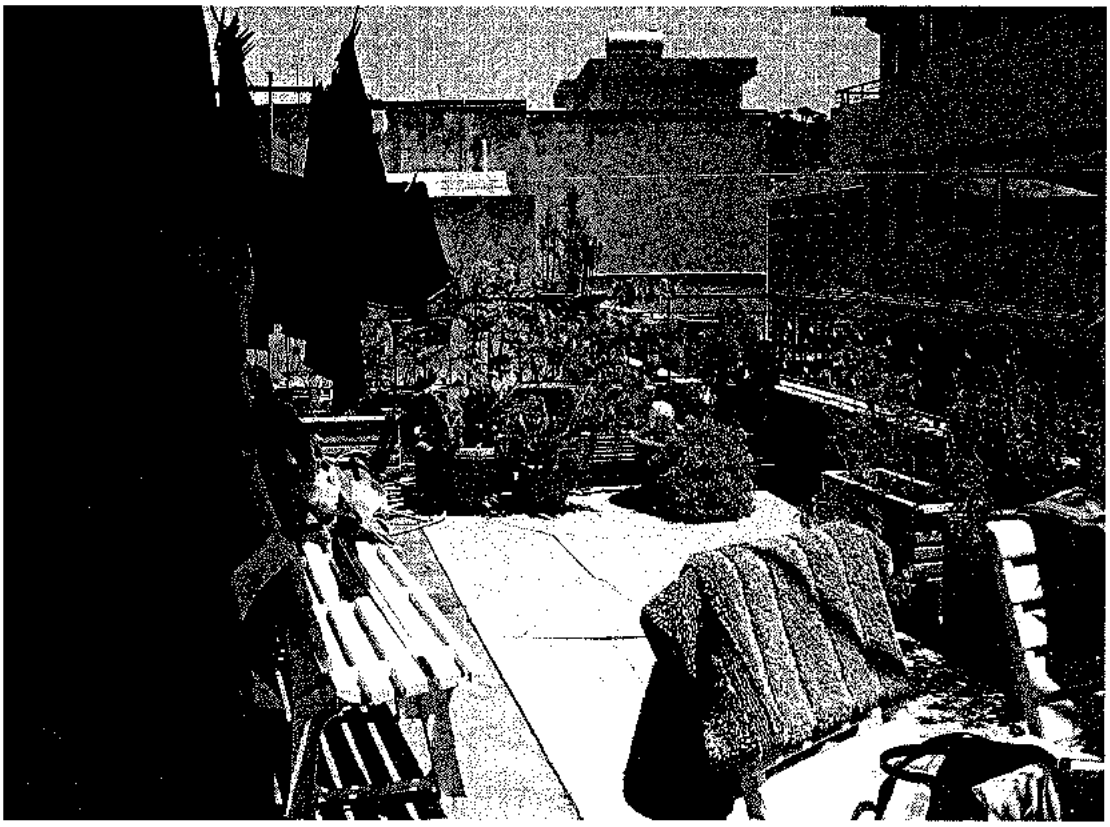
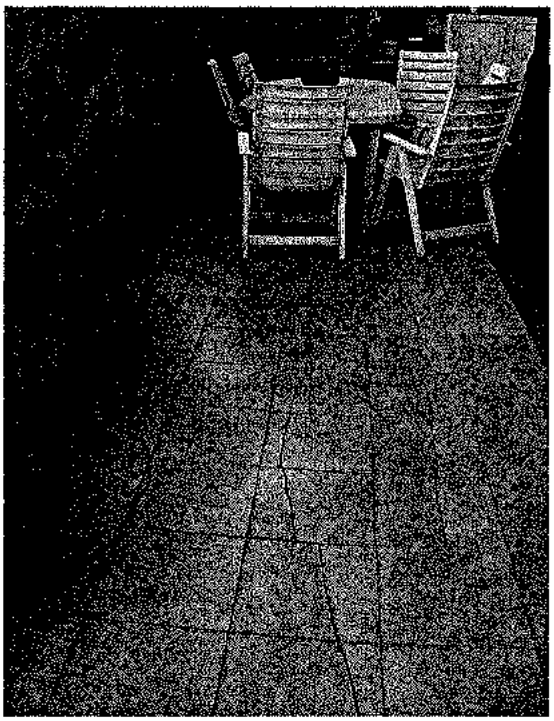


FOTO 6: Terrazzo dell'abitazione

SEGUE ALL 3

FOTO 7: Abbassamento della pavimentazione con conseguenti lesioni e rotture delle piastrelle



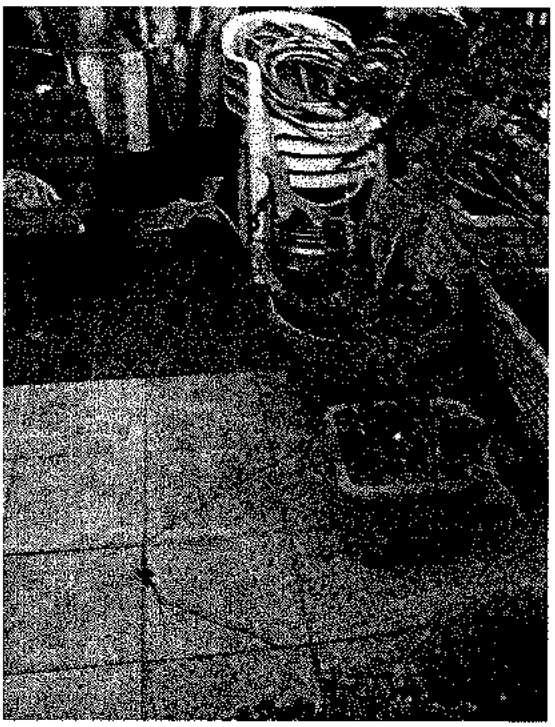


FOTO 8 e 9: Abbassamento della pavimentazione con conseguenti lesioni e rotture delle piastrelle

SEGUE ALL 3

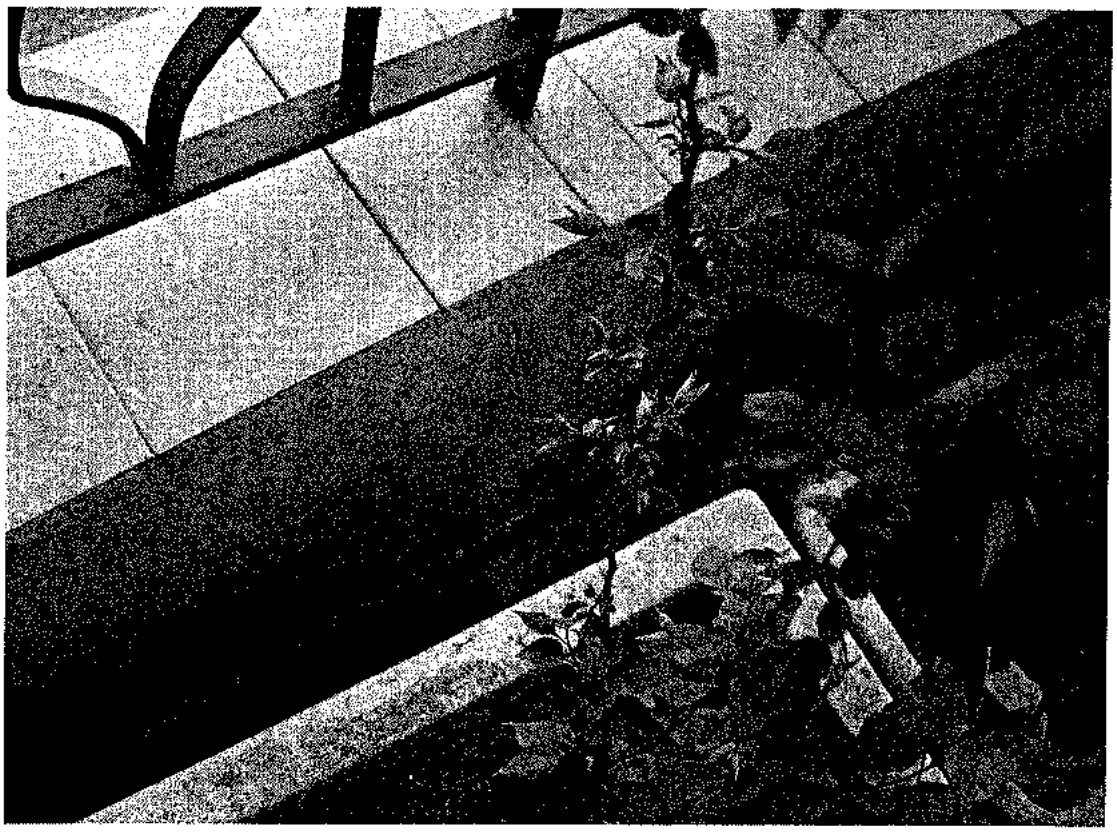


FOTO 10: Rottura della pavimentazione in corrispondenza di quella del muro di sostegno al confine con il parcheggio condominiale

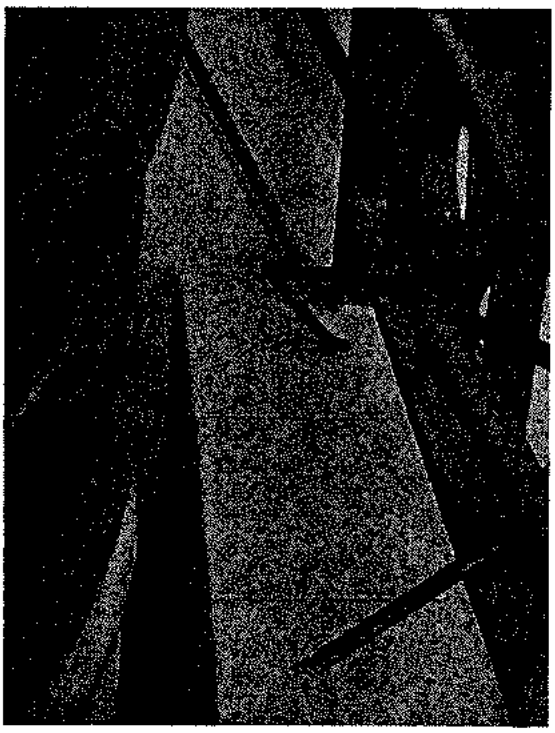


FOTO 11 e 12: Distaccamento del parapetto dalla parete sud-est del fabbricato

SEGUE ALL 3

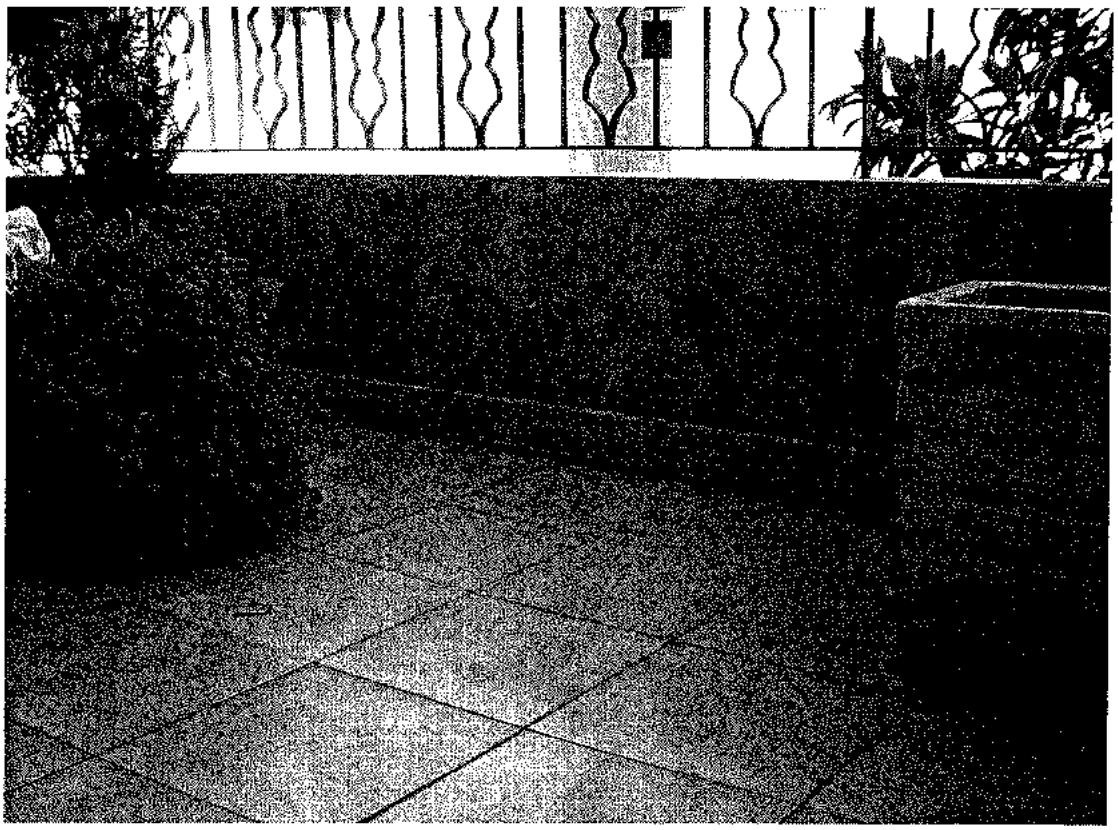


FOTO 13: Distaccamento del parapetto dalla pavimentazione

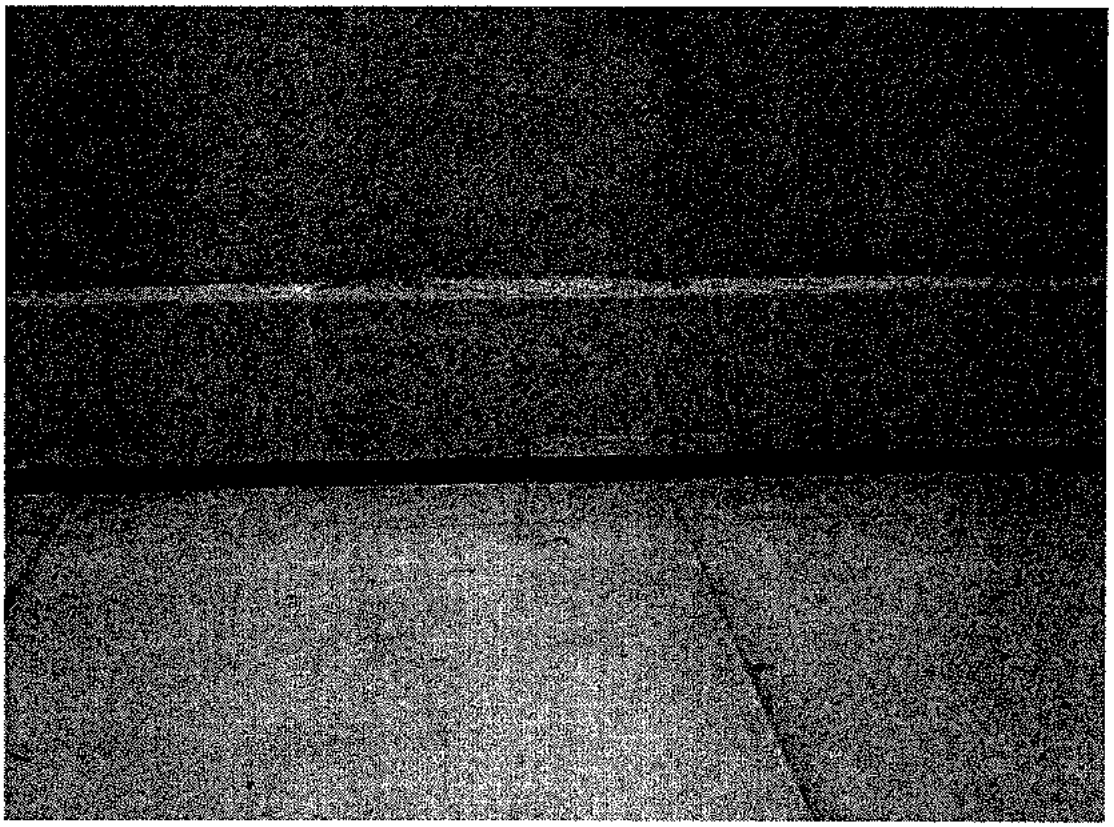


FOTO 14: Distaccamento del parapetto dalla pavimentazione

SEGUE ALL 3

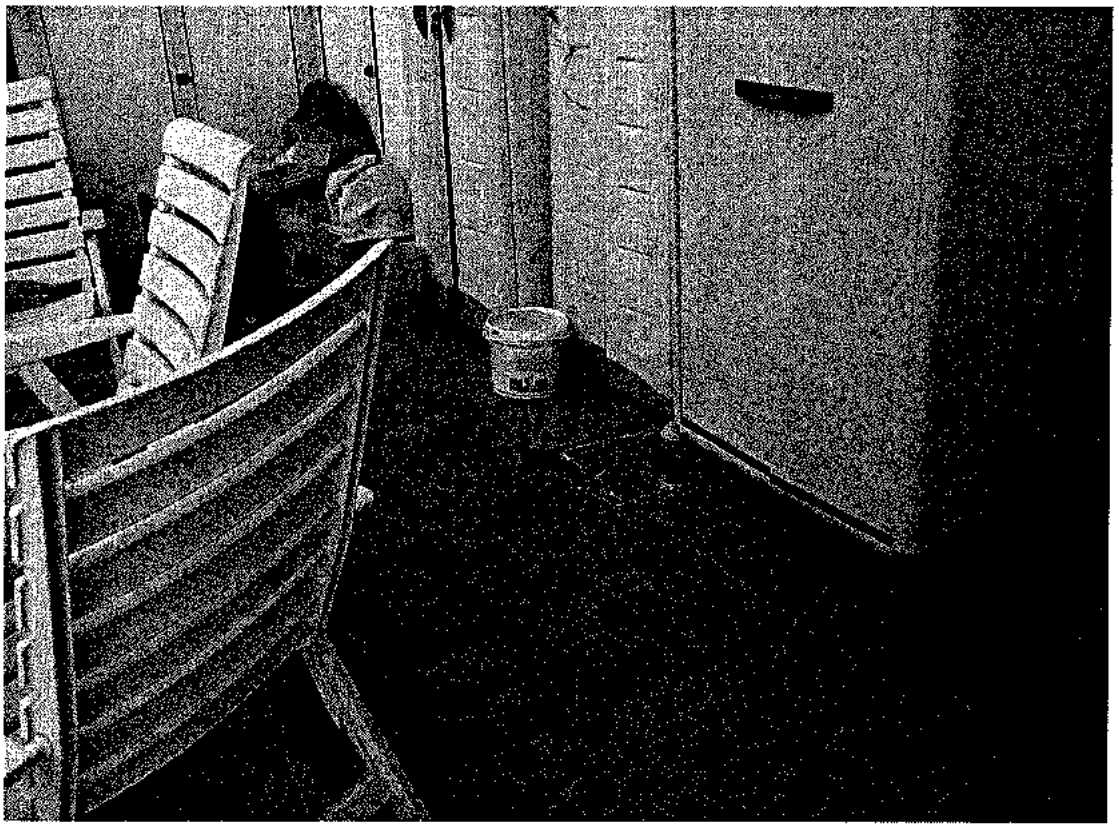


FOTO 15: Rigonfiamento della pavimentazione in corrispondenza di un lucernario

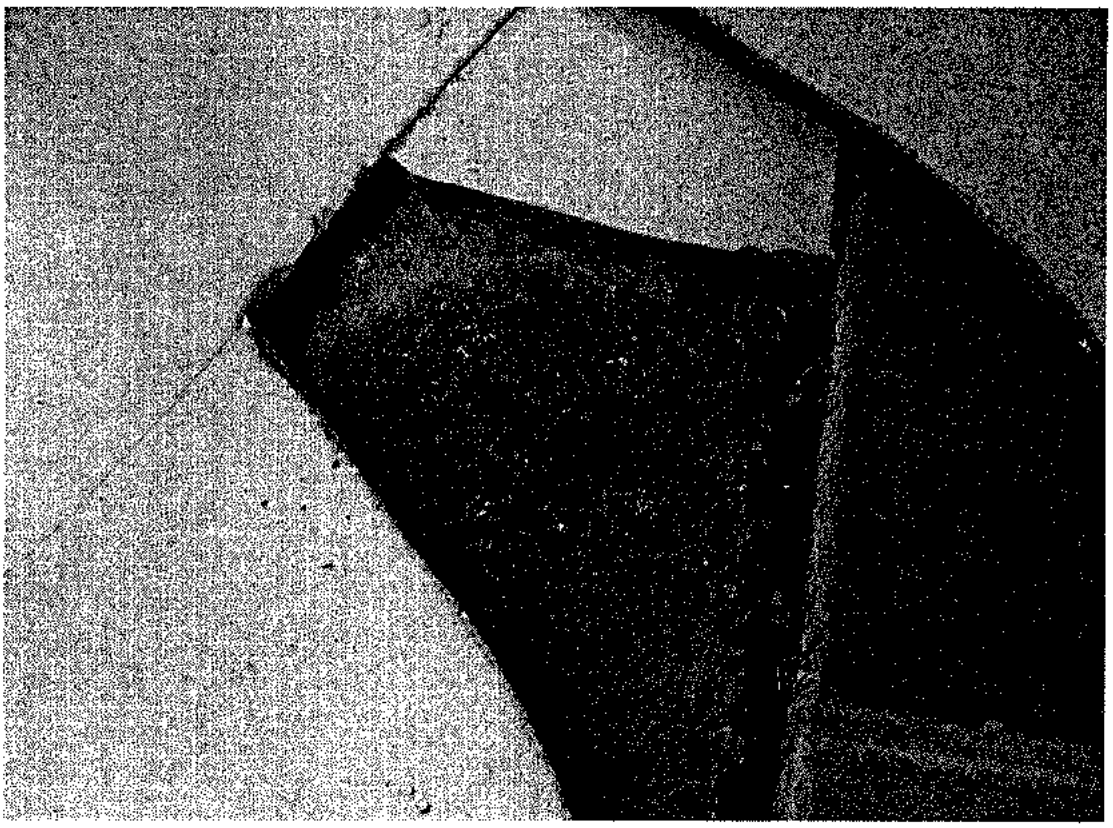


FOTO 16: Inerte sottostante parte della pavimentazione del terrazzo

SEGUE ALL 3

FOTO 17: Giardino di pertinenza dell'abitazione

FOTO 18: Giardino di pertinenza dell'abitazione

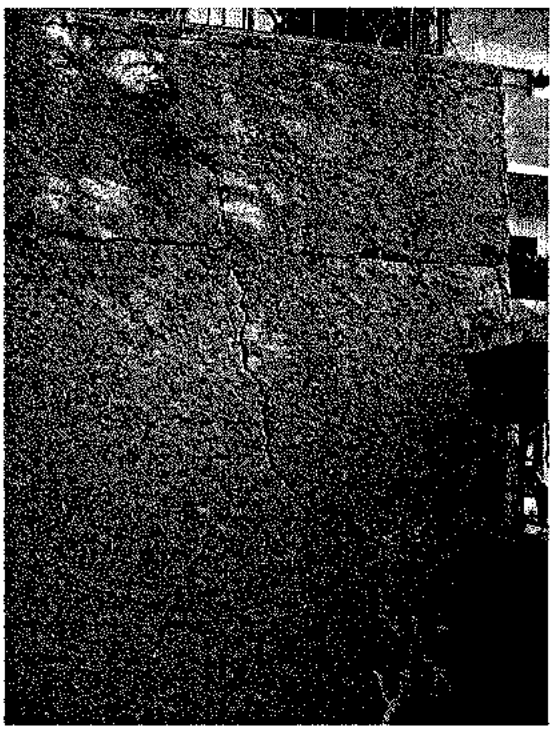
SEGUE ALL 3

FOTO 19: Muro di sostegno a tergo del terrazzo con distaccamento del parapetto

FOTO 20: Muro di sostegno a tergo del terrazzo con distaccamento del parapetto

SEGUE ALL 3

FOTO 21: Giardino di pertinenza circa alla stessa quota del piano parcheggio



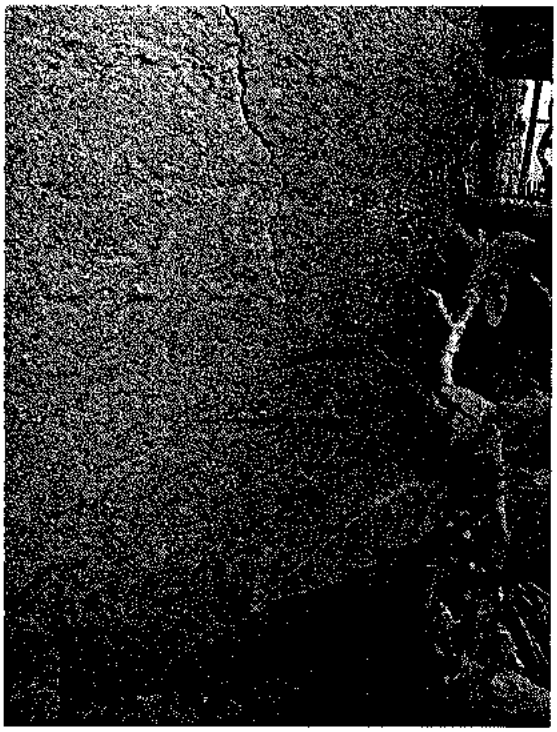


FOTO 22 e 23: Lesione principale sul muro di sostegno a tergo del terrazzo

SEGUE ALL 3

FOTO 24: Lesioni sul muretto di separazione in laterizi (vista dall'interno)

FOTO 25: Lesioni sul muretto di separazione in laterizi (vista dall'esterno)

SEGUE ALL 3

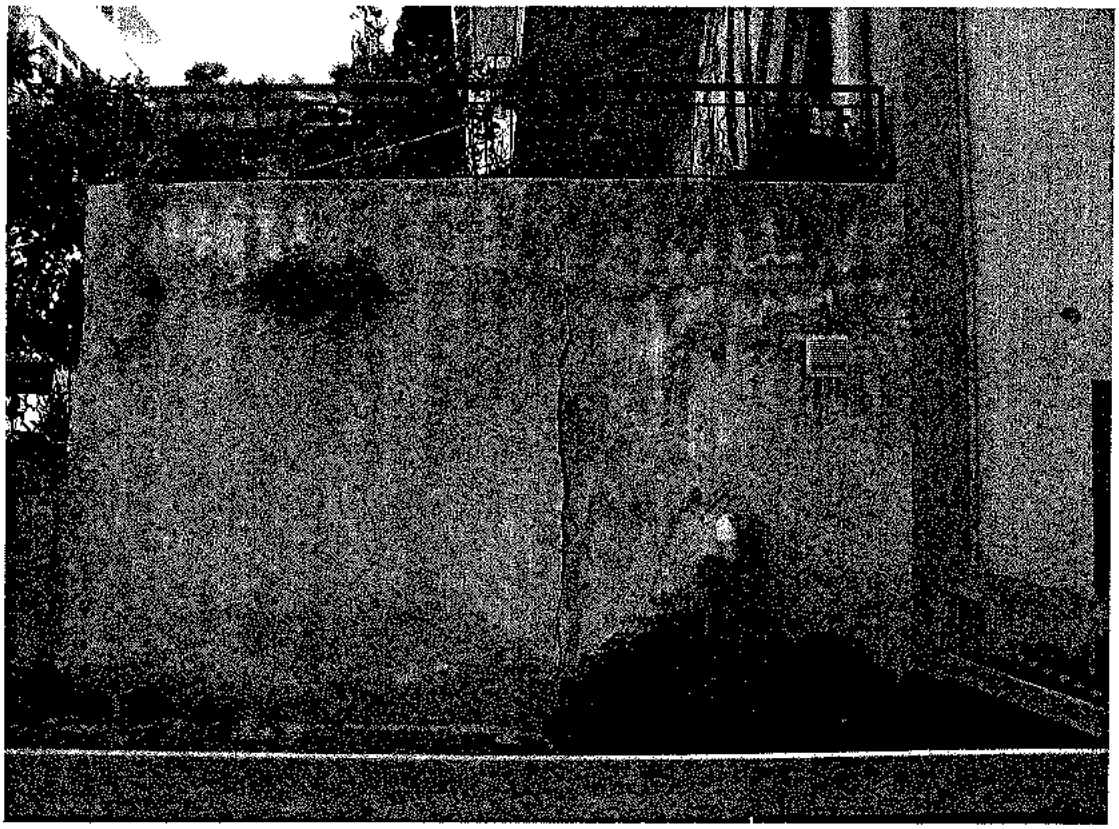


FOTO 26: Crepe nel muro di sostegno al confine con il parcheggio

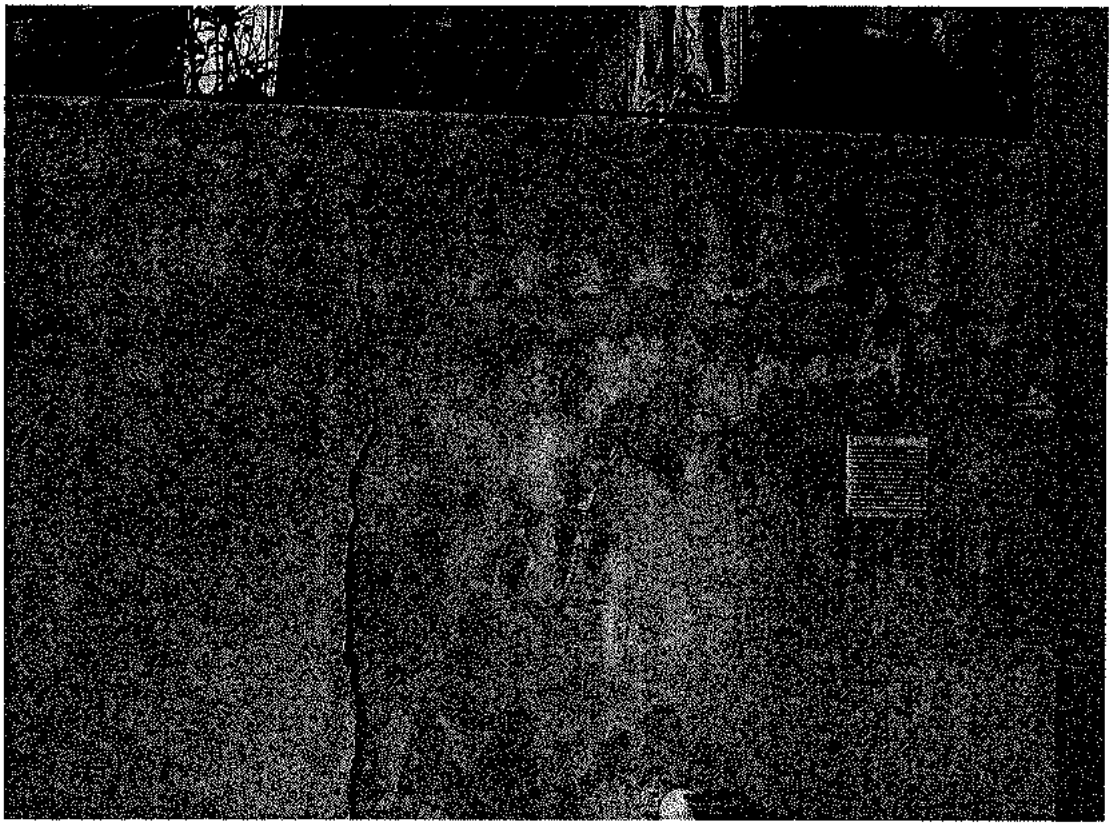


FOTO 27: Apparente rigonfiamento del muro (prima della rimozione dell'intonaco)

SEGUE ALL 3

FOTO 28 e 29: Rigonfiamento dell'intonaco e rottura del muro di sostegno al confine con il parcheggio condominiale

FOTO 30: Muro di sostegno dopo la rimozione dell'intonaco

SEGUE ALL 3

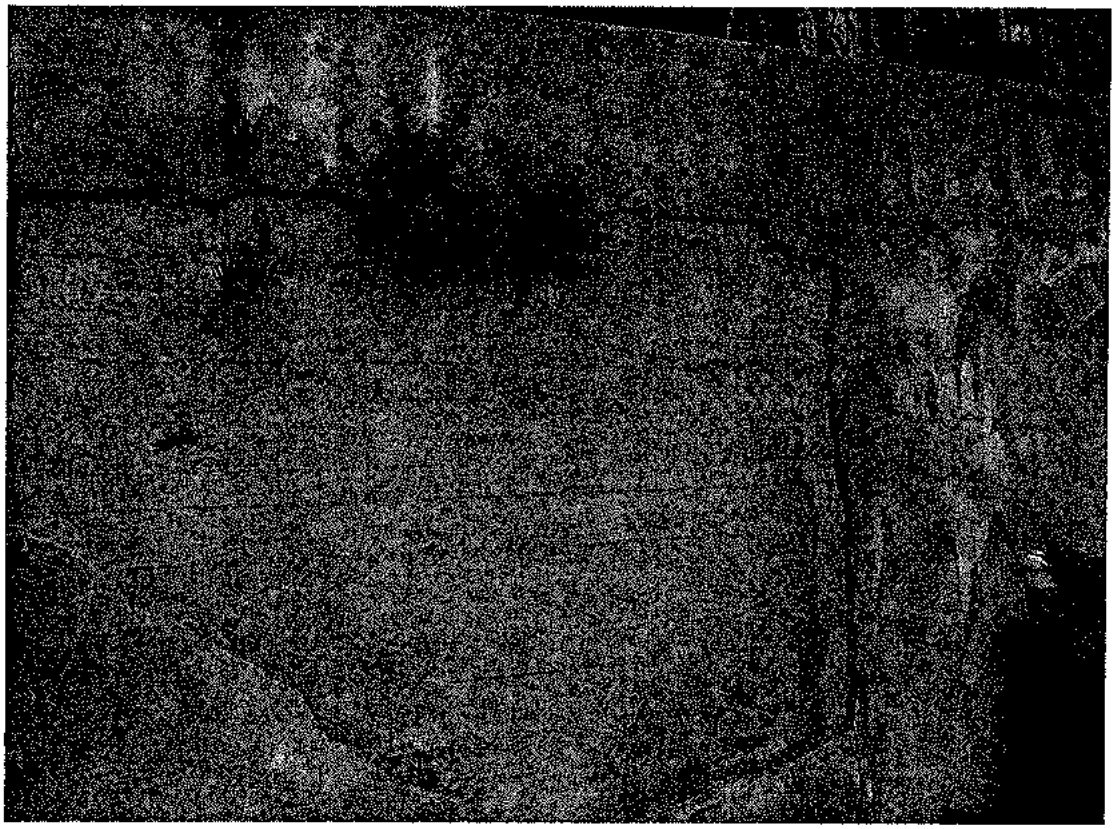


FOTO 31: Muro di sostegno dopo la rimozione dell'intonaco

FOTO 32: Muro di sostegno dopo la rimozione dell'intonaco

SEGUE ALL 3

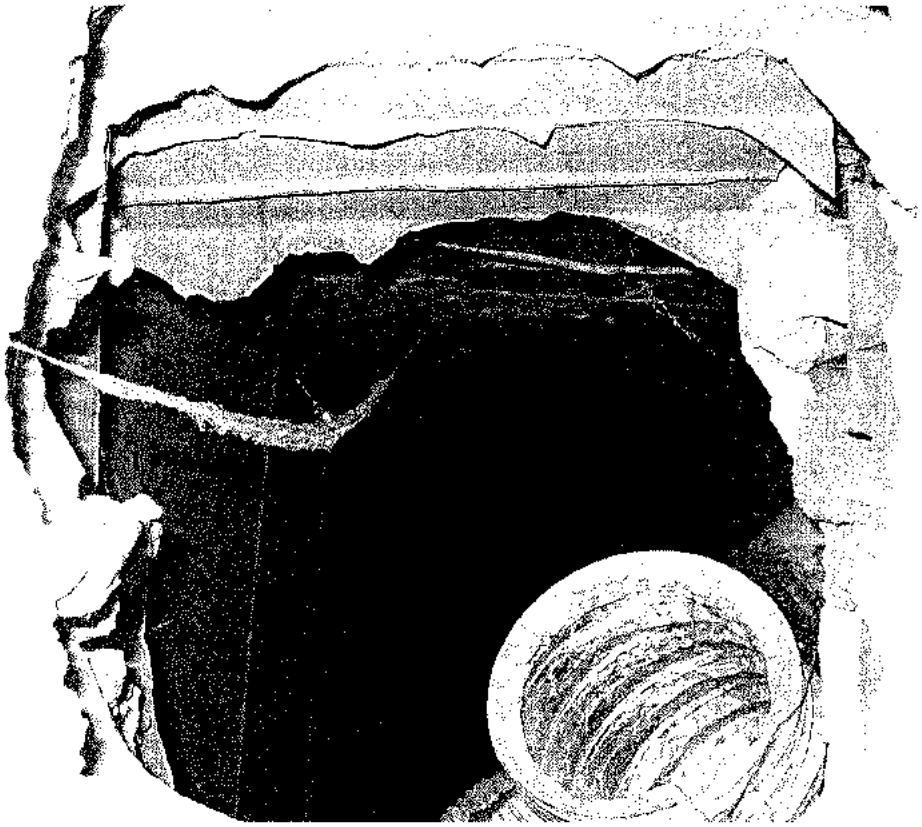


FOTO 33: Apertura presente nel muro di sostegno al confine con il parcheggio in prossimità dell'intercapedine e coperta dalla piccola grata presente

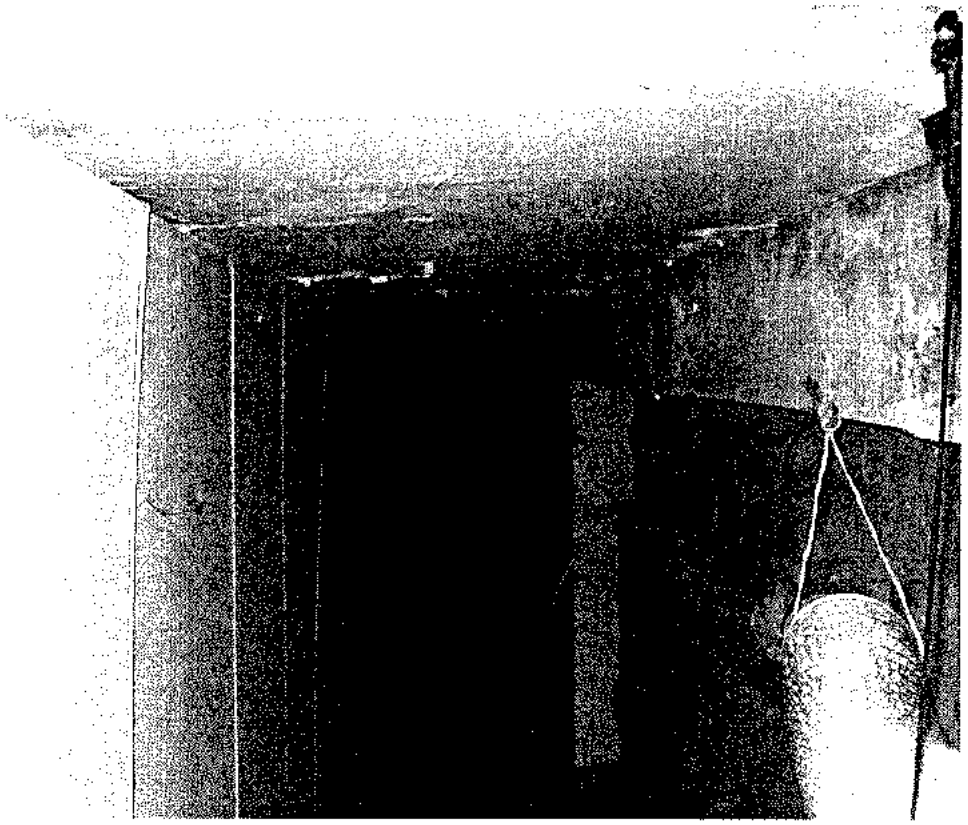


FOTO 34: Intercapedine al piano cantinato

SEGUE ALL 3

FOTO 35: Intradosso della soletta sotto il terrazzo dell'abitazione

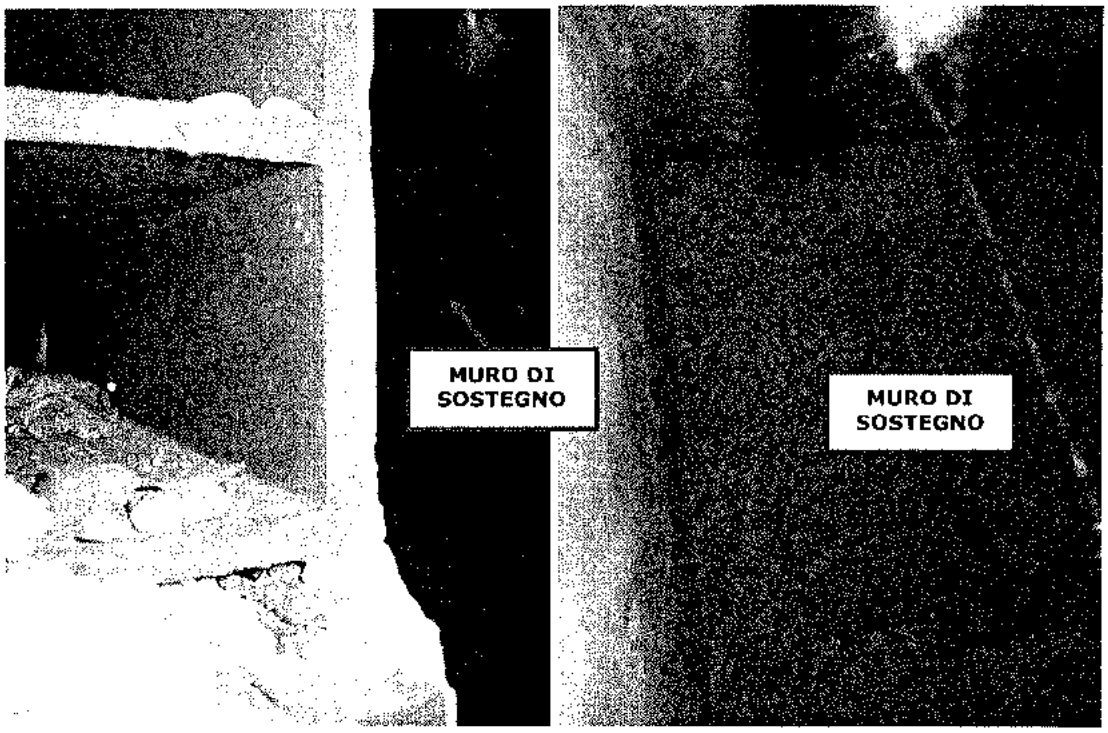


FOTO 36 e 37: Muro di sostegno sotto il terrazzo visibile dal piano cantinato

FOTO 38 e 39: Abbassamenti e lesioni nel terrazzo dell'abitazione limitrofa a quella oggetto del presente provvedimento

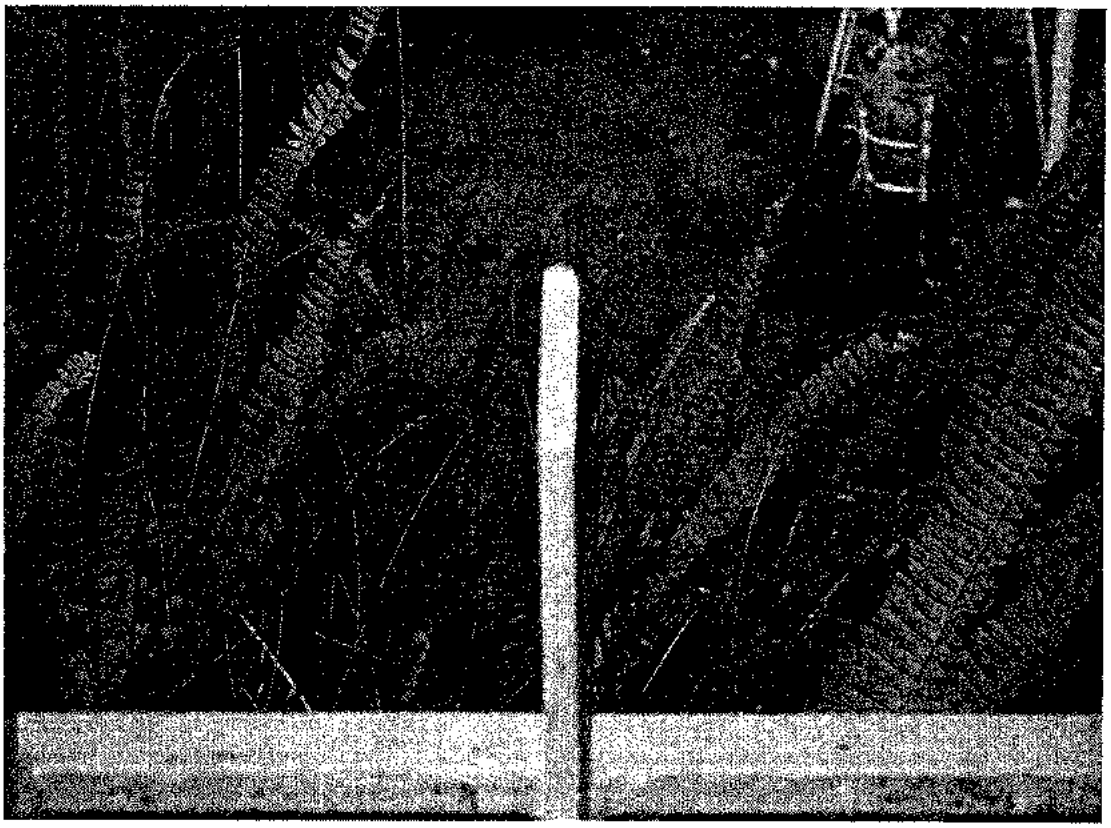
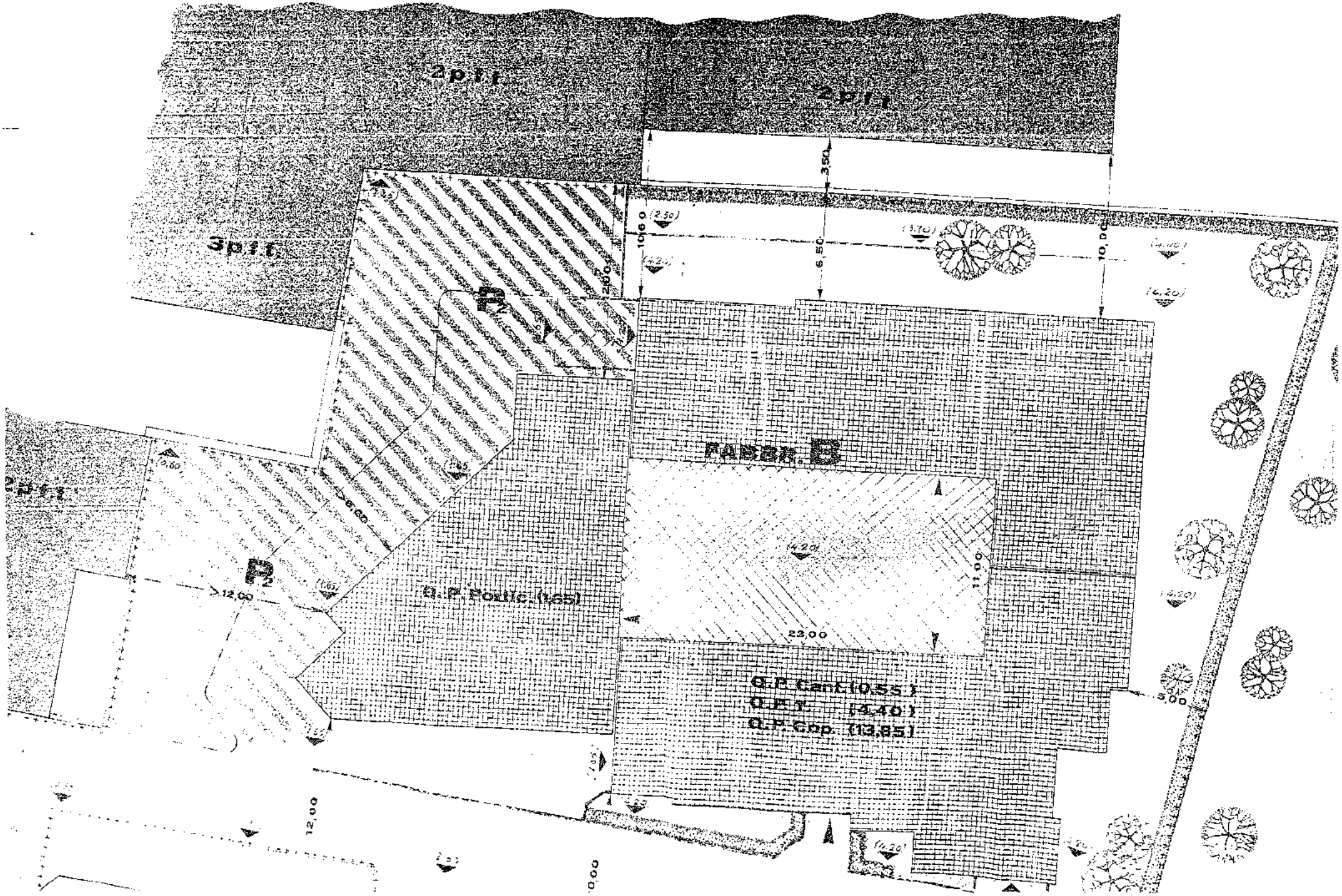
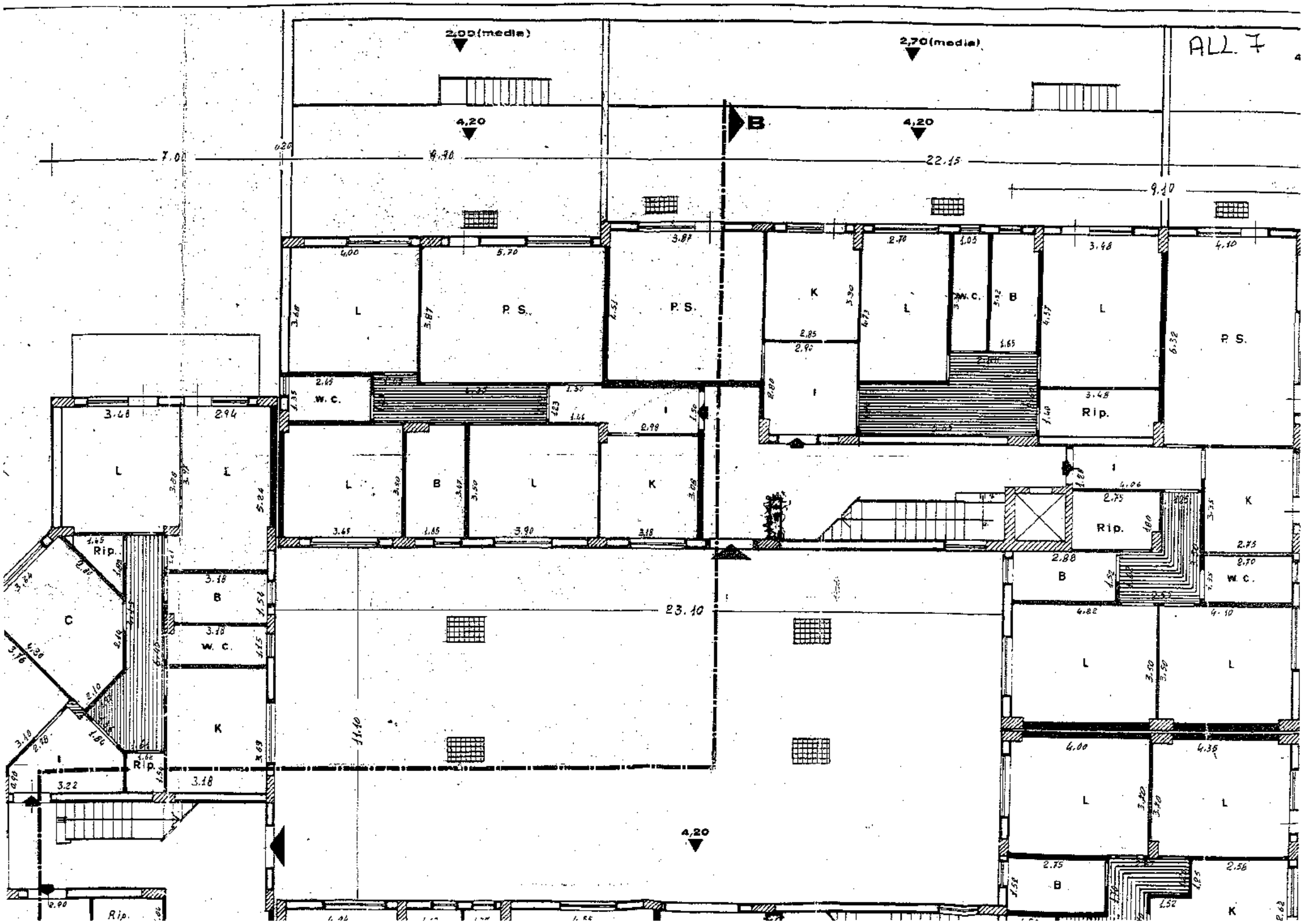


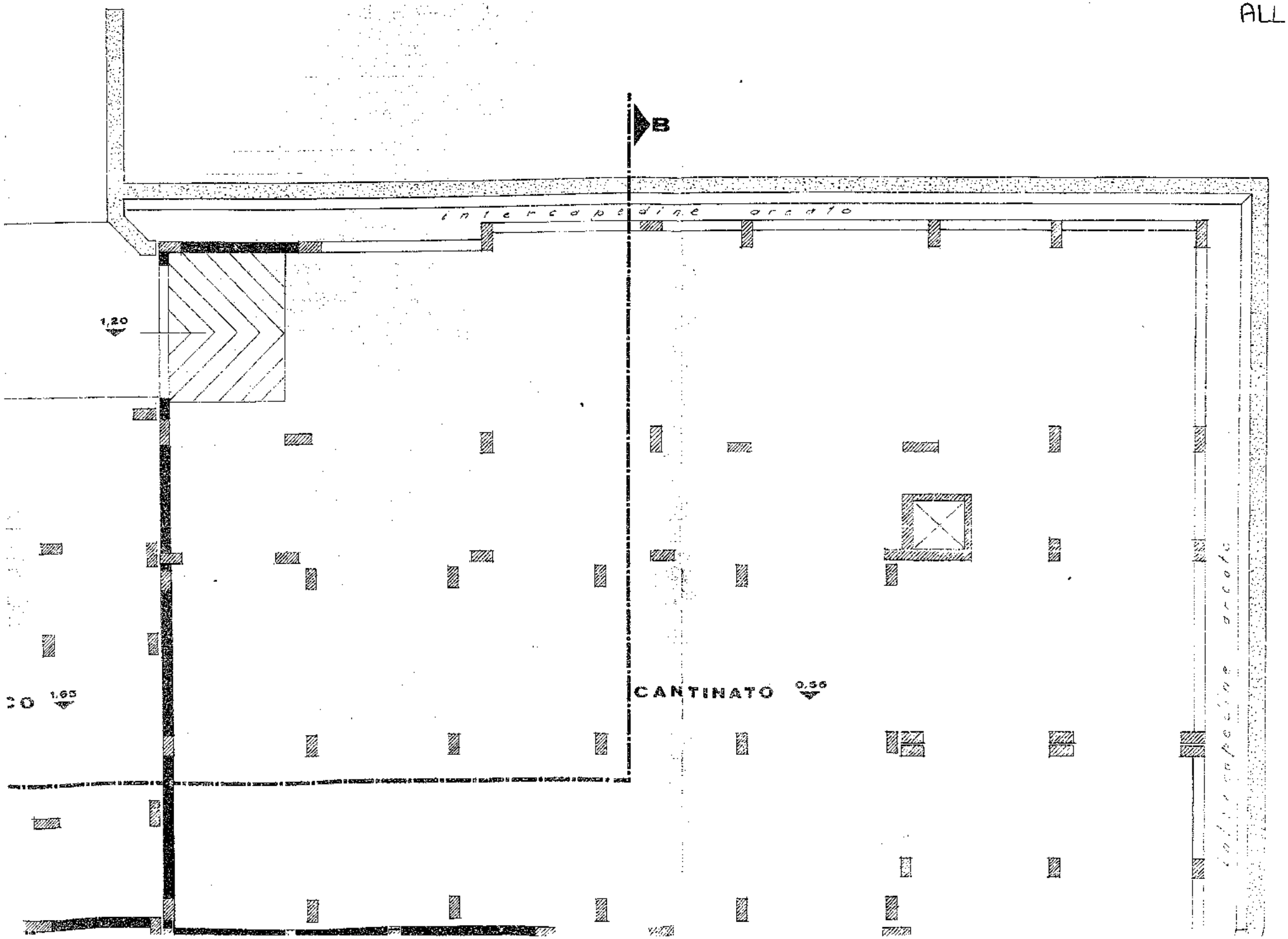
FOTO 40: Abbassamenti e lesioni nel terrazzo dell'abitazione limitrofa a quella oggetto del presente provvedimento

ALL. 6

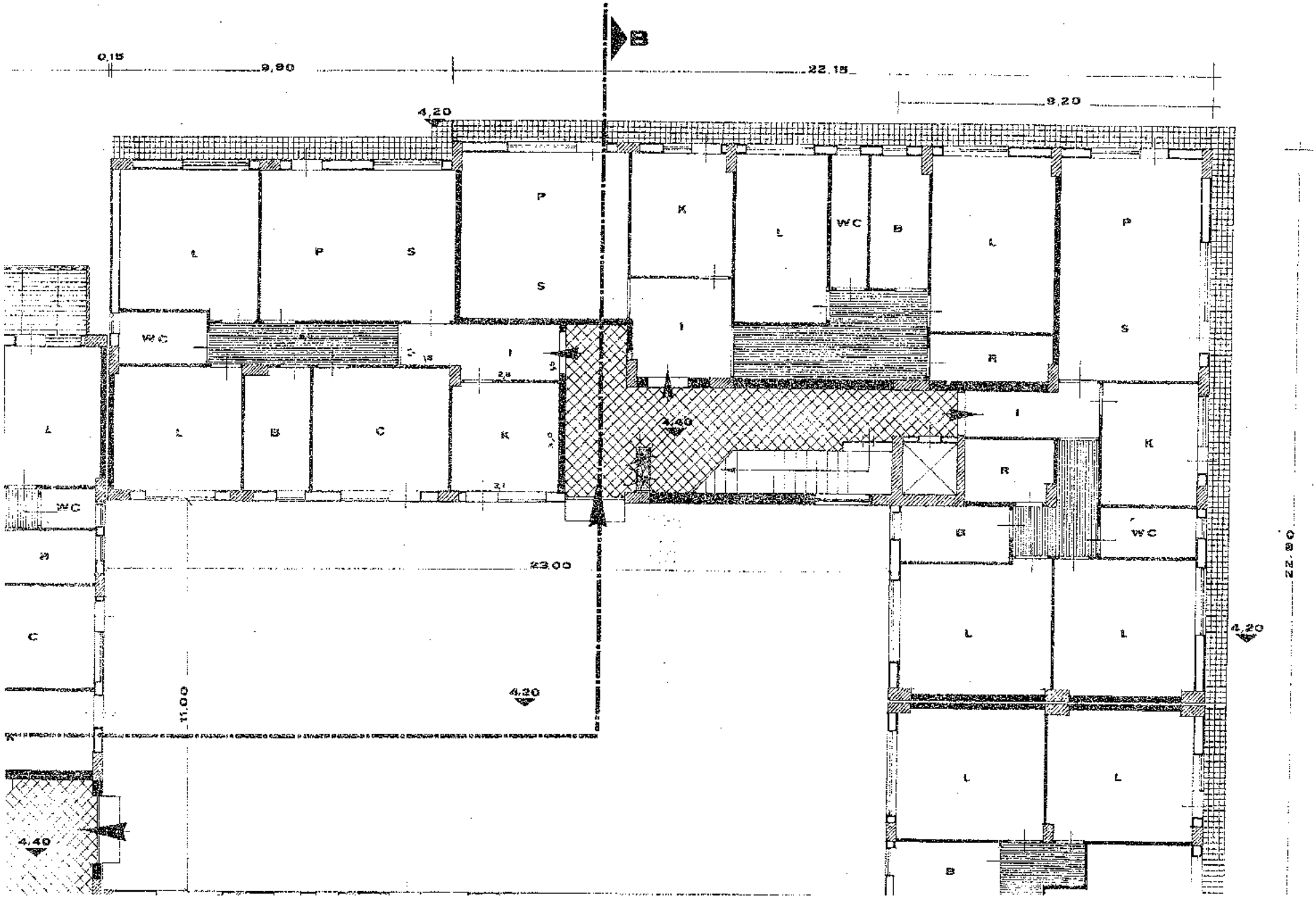

2 p.t.
2 p.t.
3 p.t.
2 p.t.
FABBR. B
Q.P. Portic. (1,65)
Q.P. Cant. (0,55)
Q.P. Y (4,40)
Q.P. Cop. (13,85)
3,50
6,50
10,00
2,00
11,00
23,00
12,00
5,00


ALL. 7
2,00 (media)
2,70 (media)
4,20
4,20
4,20
B
7.00
9.90
22.15
9.10
23.10
11.40
P. S.
P. S.
P. S.
L
K
B
C
W. C.
Rip.

ALL. 8


B
intercapedine arcato
1,20
CANTINATO
0,50
1,65
intercapedine arcato

ALL. 9



STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Giuseppina Brigandì

98122 Messina – Via Consolato del Mare is. 319 n. 13

TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – PERIZIA DI STIMA DANNI SU IMMOBILE IN MESSINA, VIA MADDALENA n. 12, interno 8, is. W

Proc. esec. n. 232/1998 R.G.E.

(riunita alla proc. esec. n. 356/1994 R.G.E.)

Banco di Sicilia S.p.A. c/tro

[redacted]

G.E.: Dott. Daniele Carlo Madia

****

Si premette che, a seguito di lettera del 27.03.2012 a firma dell'Avv. Fernando Rizzo, legale difensore delle dottoresse [redacted] locatarie dell'immobile sito in Messina, via Maddalena n. 12, interno 8 facente parte dell'isolato W, di proprietà della sig.ra [redacted] (ed oggi, essendo la stessa deceduta, dei suoi eredi), si portava a conoscenza del custode giudiziario dell'Immobile, Avv. Domenico Cataldo, dell'impossibilità da parte delle locatarie di proseguire tale rapporto attese le condizioni dello stesso che *"lo rendono inagibile per gli usi professionali di psico-pedagogista a cui lo stesso appartamento era destinato"*. Successivamente, con lettera del 05.04.2012 sempre a firma dell'Avv. Rizzo, venivano riconsegnate le chiavi dell'immobile al custode giudiziario risolvendo in via definitiva la locazione dell'unità immobiliare di via Maddalena per inagibilità dei locali.

Cod. fisc.: BRGGPP79H53F158K Part. IVA: 03017580832

Tel. 090 6413297 fax 090 6413392 cell. 328 7547800

E – mail: giusinabrigandi@hotmail.com; giuseppina.brigandi@ingpec.eu

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI - MESSINA - Iscritto all'Albo Matr. 3057

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Giuseppina Brigandì
98122 Messina – Via Consolato del Mare is. 319 n. 13

Il Giudice Esecutivo, letta l'istanza del 04.04.2012 a firma del custode giudiziario in cui si denunziava tale situazione, con provvedimento assunto all'udienza del 16.10.2012 (Allegato 1), nominava la sottoscritta, già CTU nominato per la stima dei beni di cui alla presente procedura esecutiva, ivi compreso quello oggetto del presente elaborato peritale, al fine di *verificare la sussistenza delle condizioni e degli asseriti danni dell'immobile pignorato avendo cura di precisare se lo stesso sia o meno abitabile e, in caso negativo, quali interventi di manutenzione occorre eseguire, indicandone i costi.*

In data 29.10.2012 alle ore 12:00, previo accordo con le parti mi sono recata c/o l'immobile di via Maddalena per dare inizio alle operazioni peritali, come da verbale allegato (Allegato 2). Sui luoghi era presente soltanto l'Avv. Fernando Rizzo per conto delle ex-locatarie del cespite oggetto di perizia. Nel corso del sopralluogo, la cui ispezione è stata corredata da adeguata documentazione fotografica (Allegato 3) sono state analizzate le condizioni in cui versa l'immobile, con riferimento anche a quanto lamentato nelle lettere del 27.03.2012 (Allegato 4) e del 05.04.2012 (Allegato 5) a firma del legale difensore delle dottoresse [redacted] e sono stati acquisiti gli elementi ritenuti utili ai fini dell'espletamento del mandato conferito. Le operazioni peritali sono poi proseguite in data 28.11.2012 alle ore 17:30 c/o lo studio del Dott. Santi Daniele Zuccarello, Amministratore del Condominio di via Maddalena, dove è stata fatta chiarezza sia sul tipo di danno verificatosi che sui lavori eseguiti a seguito dello stesso (Allegato 2). Avendo acquisito tutte le informazioni utili per rispondere al quesito

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina n. 3057

Cod. fisc.: BRGGPP79H53F158K Part. IVA: 03017580832
Tel. 090 6413297 fax 090 6413392 cell. 328 7547800
E – mail: giusinabrigandi@hotmail.com; giuseppina.brigandi@ingpec.eu

del G.E. alle ore 18:10 sono state sospese le operazioni peritali.

Ulteriori informazioni sono state, infine, acquisite presso lo studio del custode giudiziario dell'immobile che ha consegnato alla scrivente copia delle già citate lettere a firma dell'Avv. Rizzo e della lettera del 29.12.2011 a firma dell'amministratore del condominio di via Maddalena (Allegato 9), nella quale si denunciavano i danni per infiltrazioni di acqua in parte del fabbricato in oggetto, e precisamente in corrispondenza dell'unità immobiliare in oggetto, e la necessità di effettuare dei lavori nell'immobile al fine di risolvere le problematiche riscontrate.

****

QUESITO:

Verificare la sussistenza delle condizioni e degli asseriti danni dell'immobile pignorato avendo cura di precisare se lo stesso sia o meno abitabile e, in caso negativo, quali interventi di manutenzione occorre eseguire, indicandone i costi.

Le dottoresse [redacted] fino alla data del 01.04.2012 erano le locatarie di un immobile sito in Messina, via Maddalena n. 12 interno 8, facente parte dell'is. W, di proprietà della [redacted] (ed essendo la stessa deceduta, degli eredi figli sig[redacted] oggi assoggettato ad esecuzione forzata, in forza di atto di pignoramento immobiliare del 13.07.1998 a firma del Banco di Sicilia S.p.A..

Il cespite in oggetto, censito al N.C.E.U. del Comune di Messina al fg. 228 part. 76 sub 18 (Allegato 7), si trova al piano primo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. (Foto n. 1), facente parte dell'isolato W del PRG di Messina, edificato nella seconda metà degli anni '80 dalla società

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 2[illegible] - MESSINA

[redacted], in forza della Concessione Edilizia n. 7727 del 23.12.1983, della Concessione Edilizia Integrativa in Sanatoria n. 9486/7727/bis del 05.08.1988 e dell'Autorizzazione Edilizia n. 2129 del 03.03.1992. I lavori, iniziati il 19.11.1984, giusta comunicazione del 29.12.1984 prot. n. 13999, alla data del 15.05.1992 risultavano ultimati e in data 01.06.1992 con prot. n. 7750 è stato rilasciato dal Comune di Messina apposito certificato di conformità tramite il quale il fabbricato è stato dichiarato conforme al progetto approvato (Allegato 6).

L'accesso al fabbricato è praticato da un portone posto sulla via Maddalena (Foto n. 2) che apre sull'androne condominiale (Foto n. 3) dove sono ubicati l'ascensore ed il vano scala (Foto n. 4) per l'accesso ai piani superiori.

L'unità immobiliare in oggetto (Allegato 8), ubicata al piano primo (Foto n. 4) del suddetto fabbricato e confinante a nord con il cortile interno condominiale, a sud con il corpo scala, a est con proprietà altra ditta e ad ovest con altra unità immobiliare, risulta composta da un ingresso (Foto n. 5) cui sono collegati i vari ambienti dell'immobile costituiti da un bagno con annesso antibagno (Foto n. 6) e due vani posti lungo il lato nord dello stesso (Foto n. 7 e 8). Prospicienti questi ultimi vi è, poi, un piccolo balcone (Foto n. 9) che si trova a livello del cortile interno condominiale.

Secondo quanto lamentato dalle ex-locatarie dell'immobile nella lettera del 27.03.2012 a firma del loro legale difensore (Allegato 4), sull'immobile in oggetto sono stati eseguiti dei lavori condominiali per infiltrazioni di acqua, a seguito dei quali lo stesso immobile si presentava ammalorato in più punti, si avvertiva un forte odore di muffa, si era verificato il danneggiamento parziale della

Cod. fisc.: BRGGPP79H53F158K Part. IVA: 03017580832
Tel. 090 6413297 fax 090 6413392 cell. 328 7547800
E – mail: giusinabrigandi@hotmail.com; giuseppina.brigandi@ingpec.eu

DOTT. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI · MESSINA

porta di ingresso che non riusciva più ad aprirsi, e si osservava il distaccamento dell'intonaco in varie parti dell'immobile. Alla luce di quanto dichiarato, pertanto, si sospendeva il rapporto di locazione a decorrere dall'01.04.2012 stante l'impossibilità da parte delle suddette dottoresse di ricevere i propri clienti in tali condizioni di degrado determinatosi nei mesi precedenti, e con lettera del 05.04.2012 (Allegato 5) venivano restituite le chiavi dell'immobile al custode giudiziario della procedura esecutiva.

Alla luce di quanto dichiarato e per rispondere al quesito posto è stata, pertanto, effettuata un'accurata ricognizione dei luoghi, esaminando le condizioni in cui versano le pareti dei vani interni dell'unità immobiliare coinvolta nel presente procedimento e quelle esterne al confine con le stesse verificando lo stato di fatto in base, anche, a quanto già visionato nel sopralluogo del 17.10.2011, effettuato dalla scrivente n.q. di Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima degli immobili assoggetti ad esecuzione forzata relativi alla procedura esecutiva n. 232/98 R.G.E., tra i quali ricade quello in oggetto, quando ancora i danni lamentati non si erano verificati.

Per potere accertare la sussistenza delle condizioni e degli asseriti danni dell'immobile pignorato, una prima ispezione effettuata si è basata sull'indagine visiva. Durante il corso del sopralluogo del 29.10.2012, particolare attenzione è stata posta alle condizioni generali in cui versa l'immobile, verificando, poi, nel dettaglio le problematiche evidenziate dall'Avv. Rizzo.

Così come riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta (Foto dalla n. 10 alla n. 17) l'immobile,

Cod. fisc.: BRGGPP79H53F158K Part. IVA: 03017580832
Tel. 090 6413297 fax 090 6413392 cell. 328 7547800
E – mail: giusinabrigandi@hotmail.com; giuseppina.brigandi@ingpec.eu

presenta macchie di umidità in più punti, tutti concentrati nelle pareti lato sud dello stesso. L'umidità interessa la zona bassa delle stesse, dove sono riscontrabili evidenti macchie di umidità accompagnate in alcuni tratti dal rigonfiamento della pittura. Il danno maggiore è stato osservato nelle pareti poste nel lato sud-est dell'immobile, ed in particolare nel pilastro in corrispondenza del portoncino di ingresso (Foto n. 11), in quella di separazione tra il bagno, l'ingresso ed il vano lato nord-est dell'immobile (Foto n. 10, 14 e 16) ed in quella al confine tra il bagno e il vano lato nord-est (Foto n. 16 e 17) dove è stato possibile constatare come non soltanto le stesse presentino macchie di umidità con rigonfiamento della pitturazione più consistenti rispetto alla parete posta nel lato sud-ovest dell'immobile (Foto n. 15), ma anche in alcuni punti del distacco parziale dell'intonaco.

In corrispondenza delle due facciate di ogni parete è, inoltre, possibile distinguere una linea di demarcazione tra la porzione interessata da fenomeni di umidità e quella non coinvolta, che lungo una stessa parete si trova circa alla stessa altezza. Per quanto attiene il pilastro in corrispondenza della porta di ingresso all'immobile questo si presenta danneggiato soltanto nella parte interna dell'immobile, mentre in corrispondenza del pianerottolo la parete esterna dello stesso si presenta tinteggiata nella parte inferiore della parete, a testimonianza dei lavori eseguiti in prossimità di detta area.

Osservando, inoltre, la pavimentazione presente, è stato possibile verificare come alcune piastrelle in corrispondenza dell'ingresso all'immobile sono state sostituite, data la tipologia e la colorazione differente delle stesse rispetto alle altre presenti nell'appartamento.

Successivamente, è stato constatato quanto lamentato dalle ex-locatarie dell'immobile circa le difficoltà di apertura e chiusura del portoncino di accesso all'immobile; così come evidenziato dalla Foto n. 11, l'umidità presente ha con buona probabilità intaccato il telaio del portoncino provocando un leggero spostamento dello stesso che, non risultando più a piombo, non consente una facile apertura e chiusura della porta di ingresso. Osservando, infine, le restanti parti dell'immobile, queste si presentano prive di macchie di umidità, segno questo di un fenomeno concentrato in una sola parte dell'immobile.

Terminata l'ispezione generale si è proseguito analizzando più nel dettaglio le macchie di umidità presenti; rimuovendo una piccola parte dello strato di pittura rigonfiato, osservando con attenzione la consistenza e la colorazione delle macchie presenti e toccando le pareti in corrispondenza dei danni riscontrati, è stato possibile constatare come le macchie di umidità riscontrate si presentassero asciutte, segno questo di un fenomeno infiltrativo ad oggi, con buona probabilità, non ancora in atto. Inoltre, il forte odore di muffa e di aria maleodorante avvertito in passato dalle ex-locatarie dell'immobile, ad oggi non risulta più presente.

La semplice analisi effettuata sull'immobile, benché da sola non esaustiva ai fini dell'individuazione delle cause che hanno prodotto i danni osservati, ha consentito, tuttavia, di fare delle ipotesi sulla possibile origine delle infiltrazioni di acqua manifestatesi. Infatti, la presenza di muffe, aria maleodorante e distacco della pittura e degli intonaci a partire da terra e risalendo lungo il muro perimetrale evidenziate dall'Avv. Rizzo nella lettera del 27.03.2012 sono

Cod. fisc.: BRGGPP79H53F158K Part. IVA: 03017580832
Tel. 090 6413297 fax 090 6413392 cell. 328 7547800
E – mail: giusinabrigandi@hotmail.com; giuseppina.brigandi@ingpec.eu

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matricola 2057

segni quasi inconfondibili di problemi causati dall'umidità proveniente dal basso; quando si verifica detta circostanza, l'umidità risale dalla pavimentazione e si manifesta nella zona bassa delle murature, con un grado di risalita che si presenta in misura maggiore o minore a seconda della presenza o meno di acqua nella pavimentazione, della porosità e della capacità assorbente dei materiali utilizzati. Riscontrare la presenza di macchie di umidità rispondenti alle caratteristiche appena evidenziate, ma asciutte e non accompagnate da muffa o aria maleodorante fanno presupporre l'esistenza di un problema che certamente si è verificato in passato ma che ad oggi si può ritenere risolto. Quanto supposto ha poi trovato conferma nelle indagini effettuate nel proseguo delle operazioni peritali.

Conseguentemente, per l'accertamento delle cause che hanno prodotto il verificarsi dei fenomeni di infiltrazione di acqua verificati e dei rimedi che sono stati apportati, è stato contattato l'amministratore del Condominio di via Maddalena, Dott. Santi Daniele Zuccarello; a seguito degli accordi presi, in data 28.11.2012 alle ore 17:30, come da verbale allegato (Allegato 2), mi sono recata presso lo studio del Dott. Zuccarello per proseguire le operazioni peritali. Secondo quanto riferito dall'amministratore del condominio di via Maddalena nel periodo di natale dell'anno 2011 si sono verificate nell'immobile sottostante quello oggetto di perizia copiose perdite di acqua. Dette infiltrazioni di acqua hanno anche interessato l'immobile in oggetto dove si sono verificate le macchie di umidità riscontrate anche dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo del 29.10.2012.

Pertanto, come anche riscontrabile dalla lettera del 29.12.2011 a firma del Dott. Zuccarello (Allegato 9)

Cod. fisc.: BRGGPP79H53F158K Part. IVA: 03017580832
Tel. 090 6413297 fax 090 6413392 cell. 328 7547800
E – mail: giusinabrigandi@hotmail.com; giuseppina.brigandi@ingpec.eu

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' Iscritto all'Albo MESSINA

indirizzata al custode del bene in oggetto, nel mese successivo sono stati effettuati dei saggi nell'immobile in oggetto ed è stata verificata la presenza di perdite nella condotta di scarico condominiale ubicata proprio in corrispondenza del lato sud dell'immobile quasi al confine con il portone di ingresso allo stesso e nell'innesto tra la stessa e le tubazioni dell'immobile in oggetto.

A seguito degli accertamenti effettuati, nel mese di Marzo 2012, sono stati eseguiti i lavori di ripristino da parte di una ditta di fiducia dell'Amministratore, che ha provveduto a riparare i danni accertati. Così come riferito dall'Amministratore l'intervento effettuato è stato risolutivo, tanto che a seguito dello stesso non si sono più verificate perdite di acqua nell'immobile sottostante quello in oggetto o nelle pareti condominiali al confine con gli immobili coinvolti nelle quali in passato erano state riscontrate macchie di umidità analoghe a quelle presenti nell'immobile in analisi.

Quanto riferito dal Dott. Zuccarello, sebbene non supportato da alcun documento scritto, non nella disponibilità dell'amministratore, sembra, comunque, trovare conferma nello stato di fatto. Il confronto tra il sopralluogo effettuato dalla scrivente nel mese di ottobre 2011 ai fini della stima dell'immobile in oggetto (Foto dalla n. 5 alla n. 9, n. 12 e n. 18) e quello effettuato nell'ottobre del 2012 (Foto n. 10, n. 11 e dalla n. 12 alla n. 17) ha permesso di verificare che un importante problema di infiltrazioni di umidità ha interessato l'immobile in analisi. Le pareti presenti nel lato sud dello stesso a distanza di mesi si presentavano, infatti, in condizioni di manutenzione totalmente diverse rispetto a quelle riscontrate nel 2011. Tuttavia nel corso dell'ultimo sopralluogo, come detto, non si

Cod. fisc.: BRGGPP79H53F158K Part. IVA: 03017580832
Tel. 090 6413297 fax 090 6413392 cell. 328 7547800
E – mail: giusinabrigandi@hotmail.com; giuseppina.brigandi@ingpec.eu

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA - Ordine degli Ingegneri di Messina Matric. 3057

avvertiva aria maleodorante, presenza di muffe o umidità nelle pareti che al tatto si presentavano totalmente asciutte. La totale assenza di fenomeni infiltrativi al piano sottostante a seguito degli interventi effettuati è, poi, ulteriore conferma di un danno le cui cause sembrano ad oggi eliminate.

Sulla base delle indagini eseguite la scrivente è, quindi, giunta alla conclusione che i fenomeni di umidità riscontrati nell'immobile siano, con buona probabilità, ad oggi non più in atto. Sebbene con un semplice esame esterno come quello effettuato non si possa avere certezza sull'effettiva e totale riparazione delle perdite accertate, la mancanza di fenomeni di infiltrazioni di acqua nell'immobile sottostante quello in oggetto e nelle pareti condominiali al confine con gli immobili coinvolti, le condizioni attuali in cui versa l'immobile in analisi, il quale benché ad oggi danneggiato in più punti, non sembra presentare fenomeni di infiltrazioni di umidità ancora in atto, stante le condizioni delle pareti che si presentano totalmente asciutte, sono segni fortemente indicativi che l'intervento effettuato nei mesi passati sia stato risolutore. Pertanto, la sottoscritta non ha ritento conveniente eseguire dei saggi di tipo invasivo che, benché possano dare la certezza della presenza o meno di qualche ulteriore perdita, comporterebbero dei costi e dei disagi all'immobile che ad oggi non sembrano giustificati.

In base alle analisi condotte la scrivente è quindi giunta alla conclusione che le cause che hanno provocato i danni lamentati dalle ex-locatarie dell'immobile e le cui conseguenze sono ancora ad oggi visibili si possono ritenere risolte anche se, tuttavia, lo stato in cui versa attualmente l'immobile in oggetto può pregiudicare l'abitabilità dello stesso; per non pregiudicare, infatti, l'utilizzo e la

Cod. fisc.: BRGGPP79H53F158K Part. IVA: 03017580832
Tel. 090 6413297 fax 090 6413392 cell. 328 7547800
E – mail: giusinabrigandi@hotmail.com; giuseppina.brigandi@ingpec.eu

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' Iscritto all'Albo di Messina Matric. 3051 MESSINA

funzionalità per cui l'immobile stesso è stato realizzato, un intervento di ripristino risulta doveroso.

Per eliminare i danni riscontrati si rende quindi necessario, a parere della scrivente, effettuare tutte le opere di ripristino necessarie per la sistemazione, la pitturazione ed il rifacimento delle pareti interessate dai fenomeni di infiltrazione e quelle relative al ripristino della funzionalità del portoncino di accesso all'immobile, che ad oggi risulta soggetto a deformazioni che rendono difficoltose le operazioni di apertura e chiusura dello stesso e che necessita di un intervento di riparazione da parte di manodopera specializzata.

Per una valutazione globale dei lavori necessari per eliminare i danni e le infiltrazioni riscontrate si dovrà tenere conto, ovviamente, non soltanto delle quantità da ripristinare, ma anche del trasporto a rifiuto del materiale di risulta, della preparazione dei sottofondi a regola d'arte, della fornitura e collocazione del materiale occorrente.

Per quanto attiene i lavori necessari per eliminare i danni riscontrati nei vari vani dell'immobile, come oggi accertati e sempre tramite ispezione esterna, essi possono riassumersi nelle seguenti categorie:

- rimozione e ripristino dell'intonaco nelle porzioni di pareti interessate dai fenomeni di infiltrazione di cui prima;
- rimozione della pitturazione dalla superficie delle pareti in oggetto;
- tinteggiatura totale con pittura per interni delle stesse previa ripulitura degli strati esistenti;
- ripristino della funzionalità della porta corazzata di accesso all'immobile mediante il corretto

Cod. fisc.: BRGGPP79H53F158K Part. IVA: 03017580832
Tel. 090 6413297 fax 090 6413392 cell. 328 7547800
E – mail: giusinabrigandi@hotmail.com; giuseppina.brigandi@ingpec.eu

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' Iscritta all'Albo Messina Matric. 3057 MESSINA

riposizionamento del telaio all'interno della muratura presente.

Per valutare il costo delle opere anzidette si è proceduto a determinare preventivamente le quantità delle singole categorie di lavori necessari, applicando alle stesse i prezzi unitari desunti ove possibile, come riferimento iniziale, da quelli di dette categorie riportate nell'elenco prezzi del nuovo prezzario unico regionale per i lavori pubblici nella Regione Siciliana pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U.R. n. 18 del 24.04.09 (ultima pubblicazione) opportunamente aggiornati alla data odierna. Detti prezzi sono stati poi confrontati con quelli correnti di mercato, applicati da imprese di media grandezza, in piccoli appalti, e in appalti di lavori privati eseguiti in zona. Successivamente, in base ad analisi che tengono conto delle quantità delle opere da eseguire e dell'approvvigionamento dei materiali, sono stati determinati i "*più reali*" prezzi di mercato che, a parere della scrivente, applicati alle quantità dei lavori delle categorie ritenute necessarie per l'eliminazione dei danni riscontrati hanno portato alla determinazione del costo necessario dei lavori da eseguire come già sopra indicati.

Stante le opere di ripristino da eseguire e le caratteristiche delle superfici su cui intervenire e soprattutto i tipi di interventi da effettuare, con una preponderanza specifica dell'elemento tempo e quindi del costo orario della manodopera da impiegare più che dei materiali occorrenti si è ritenuto opportuno di effettuare per gli stessi una valutazione a stima piuttosto che a misura. Tale valutazione tiene, comunque, ovviamente conto delle quantità da ripristinare e ammodernare, previo i necessari smonti e raschiature, del trasporto a rifiuto del materiale di risulta,

Cod. fisc.: BRGGPP79H53F158K Part. IVA: 03017580832
Tel. 090 6413297 fax 090 6413392 cell. 328 7547800
E – mail: giusinabrigandi@hotmail.com; giuseppina.brigandi@ingpec.eu

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI - Iscritto all'Albo di Messina Matr. 3057 - MESSINA

della preparazione dei sottofondi a regola d'arte, della fornitura e collocazione del materiale occorrente.

Le quantità degli interventi da eseguire si sono valutate, in circa mq 4 di superficie delle pareti dove effettuare la rimozione ed il ripristino dell'intonaco, ed in mq 25 di superficie (comprendete la superficie totale delle pareti interessate dai fenomeni su descritti) dove provvedere alla rimozione della pitturazione e alla tinteggiatura totale con pittura per interni delle pareti, previa ripulitura degli strati esistenti. Per quanto attiene, invece, il ripristino della funzionalità del portoncino di ingresso all'immobile, si rende necessario un intervento da parte di manodopera specializzata; le indagini eseguite presso alcuni negozi specializzati hanno permesso di stimare un costo complessivo dell'intervento pari a circa € 500,00 (cinquecento/00).

Alla luce di quanto scritto, pertanto, la valutazione delle opere di ripristino dei danni, in base ai lavori prima elencati, compresa la fornitura dei materiali, la manodopera necessaria, il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, compreso il suo trasporto a rifiuto e l'onere di conferimento a discarica e compreso le spese generali e l'utile d'impresa, si ritiene essere pari ad un totale di circa € 400,00 (quattrocento/00) cui aggiungere il costo per il ripristino del portoncino di ingresso, per un totale di circa € 900 (novecento/00) cui aggiungere IVA e competenze tecniche.

Alla luce di quanto esposto si può in conclusione affermare che la situazione lamentata dalle dottoress[redacted], benché fondata, ad oggi con buona probabilità si può ritenere risolta grazie ai lavori di

Cod. fisc.: BRGGPP79H53F158K Part. IVA: 03017580832
Tel. 090 6413297 fax 090 6413392 cell. 328 7547800
E – mail: giusinabrigandi@hotmail.com; giuseppina.brigandi@ingpec.eu

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' Iscritta all'Albo di Messina Matr. 3057 MESSINA

riparazione eseguiti dal condominio a seguito delle infiltrazioni di acqua manifestatesi. Tuttavia, al fine di rendere nuovamente l'immobile atto all'uso ed alla funzionalità per il quale lo stesso è stato realizzato si rende necessario eseguire i lavori di ripristino indicati in precedenza.

Tanto in esito al mandato conferitomi.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giuseppina Brigandì

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 3057 - MESSINA

Depositato in Cancelleria
oggi 14.1.13
Il Funzionario Giudiziario
Maria Bertino

MARCA DA BOLLO
€1,81
UNO/81
IDENTIFICATIVO : 01120439455773
0 1 12 043945 577 3

ALL 3

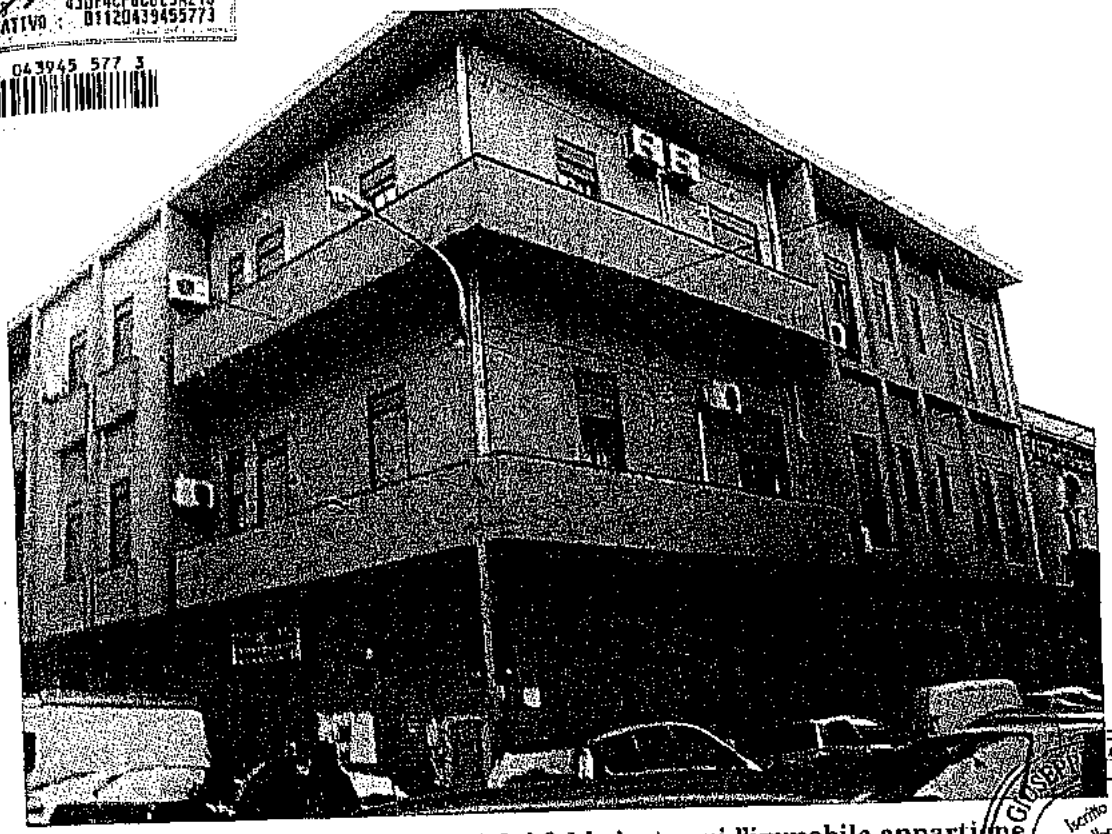


FOTO 1: Prospetto ovest-sud del fabbricato cui l'immobile appartiene

Ing. GIUSEPPE LA BRUNDI' - Iscritto all'Albo di Messina - MESSINA

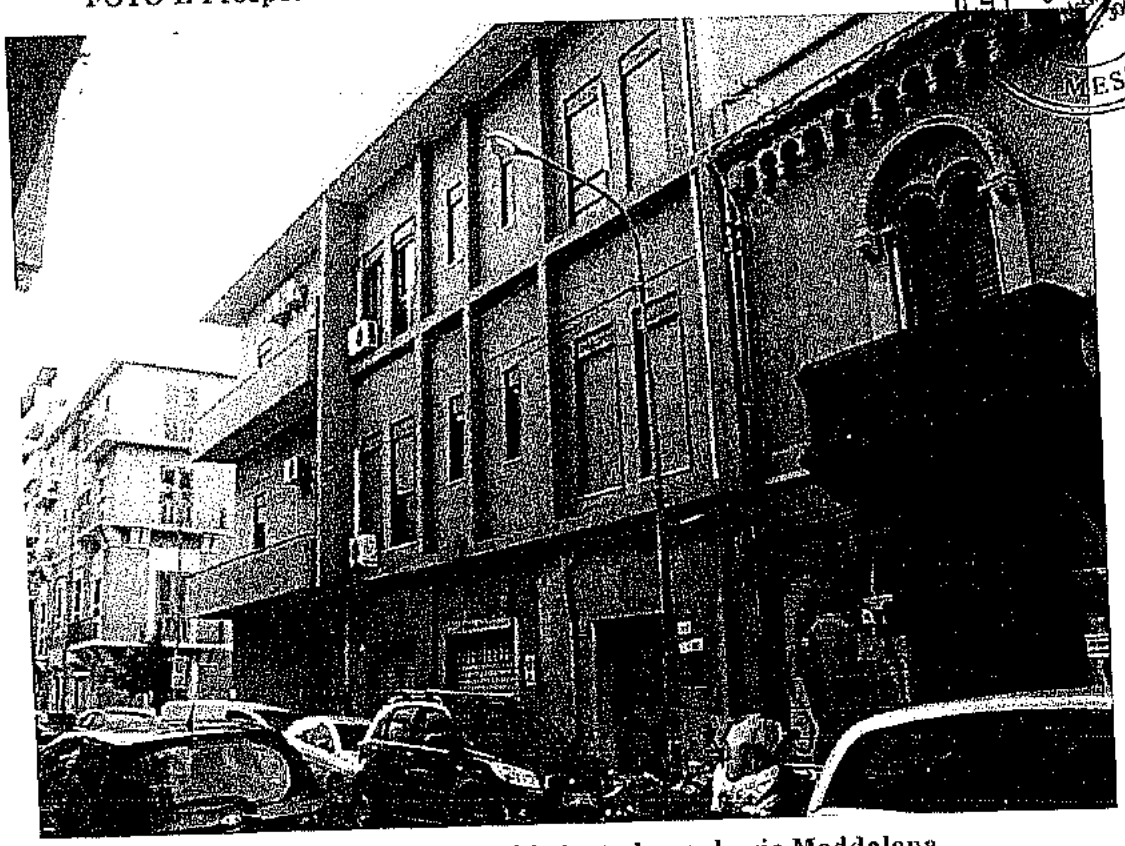


FOTO 2: Ingresso al fabbricato lungo la via Maddalena

SEGUE ALL 3

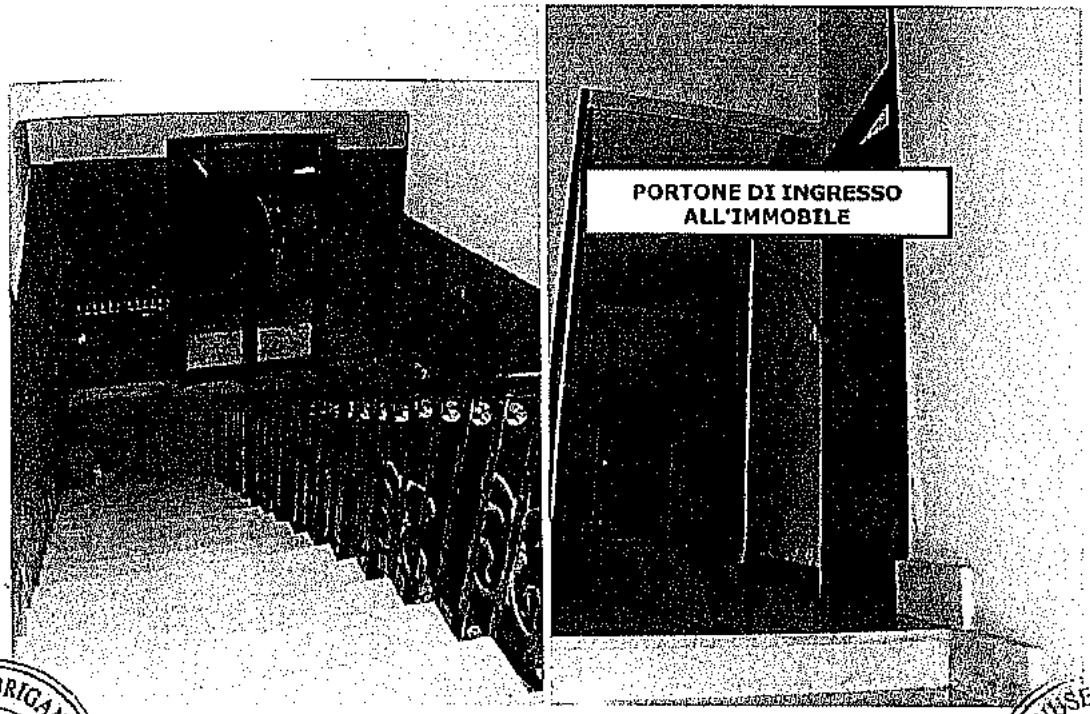


FOTO 3 e 4: Androne condominiale (foto di sinistra) e pianerottolo al piano primo (foto di destra)

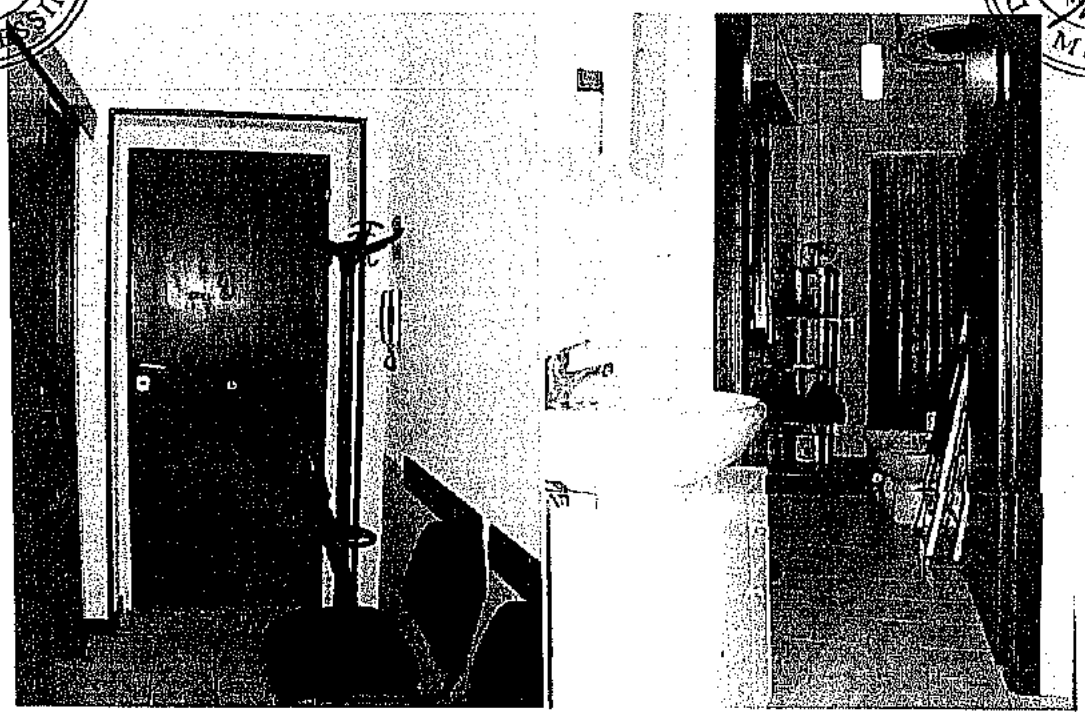


FOTO 5 e 6: Ingresso (foto di sinistra) e bagno con relativo antibagno (foto di destra) – Condizioni di manutenzione dell'immobile antecedenti le infiltrazioni di umidità

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,81
UNO/81
00029308 00003531 W0G0GD01
00074570 29/01/2013 11:44:40
0001-00005 01056188BE1CC47F
IDENTIFICATIVO : 01120439455762
0 1 12 043945 576 2

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,81
UNO/81
Agenzia Entrate
00029308 00074571 W0G0G001
00074571 18/01/2013 11:44:45
0001-00005 DEF58C7A381C87DF
IDENTIFICATIVO : 01120419455751
0 1 12 043945 575 1

SEGUE ALL 3

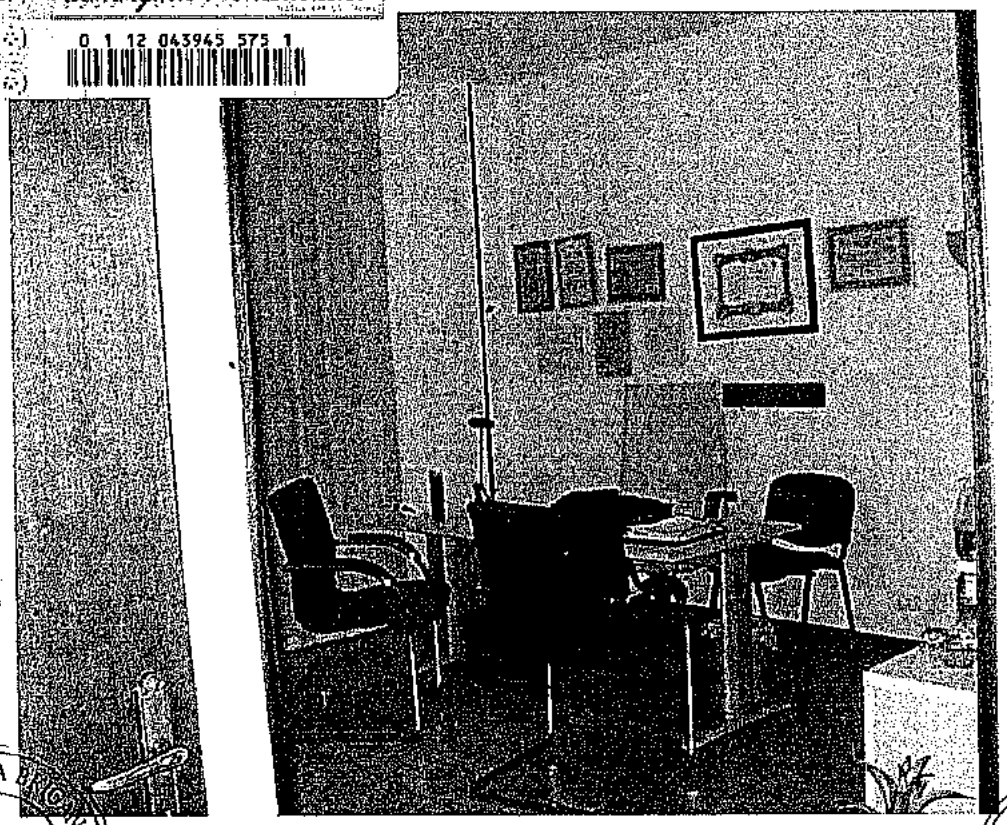


FOTO 7: Vano lato nord-est – Condizioni di manutenzione dell'immobile antecedenti le infiltrazioni di umidità

Dott. Ing. GIUSEPPINA ... Iscritto all'Albo di Messina Matric. 3057 MESSINA

Dott. Ing. GIUSEPPE ... Iscritto all'Albo di Messina Matric. 3057 MESSINA

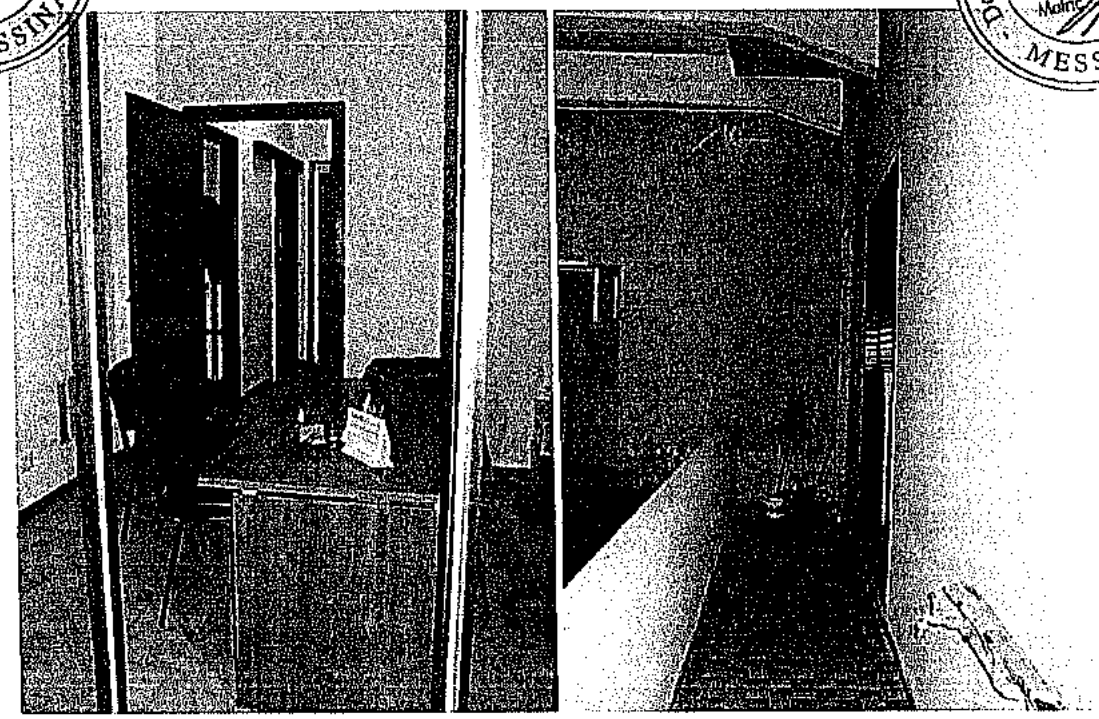


FOTO 8 e 9: Vano lato nord-ovest (foto di sinistra) e balcone sul prospetto nord (foto di destra) – Condizioni di manutenzione dell'immobile antecedenti le infiltrazioni di umidità

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,81
UNO/81
00029308 00074575 0001-00005 IDENTIFICATIVO
01/2013 11:45:05
0112043945571 7

SEGUE ALL 3

FOTO 10: Stato attuale dell'ingresso dopo le infiltrazioni di umidità

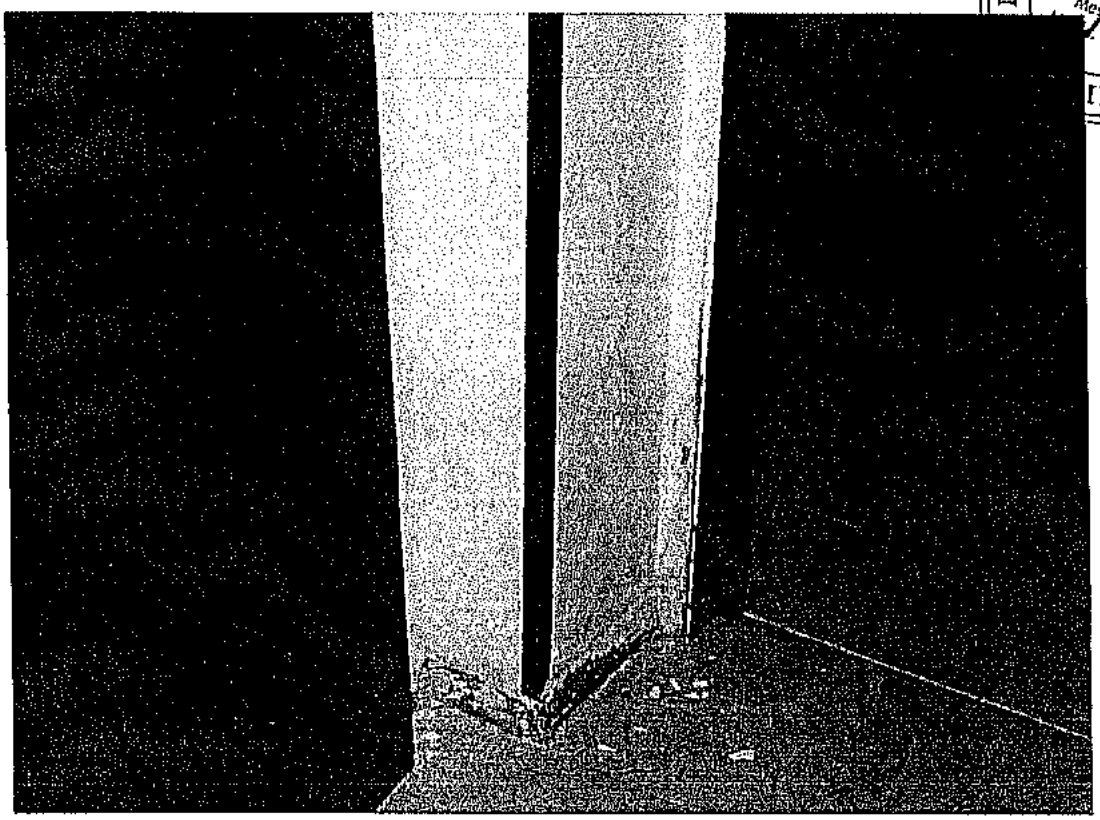


FOTO 11: Chiazze di umidità in corrispondenza del portone di accesso all'immobile

SEGUE ALL 3

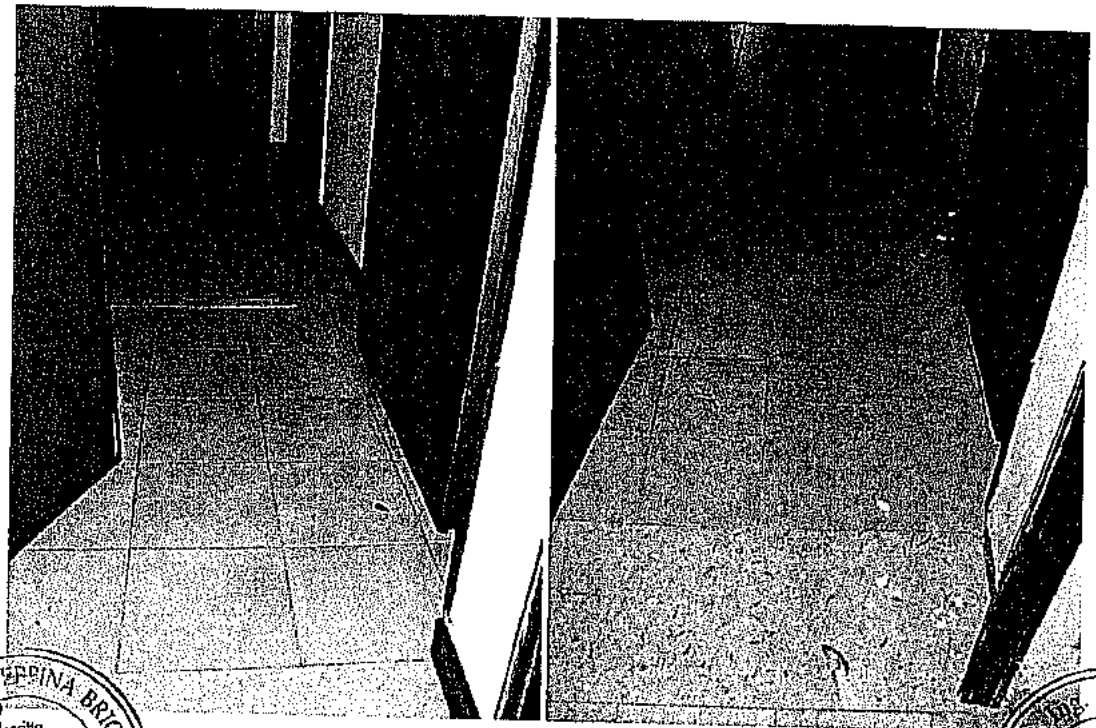


FOTO 13: Ingresso: prima (foto di sinistra) e dopo (foto di destra) le infiltrazioni di umidità

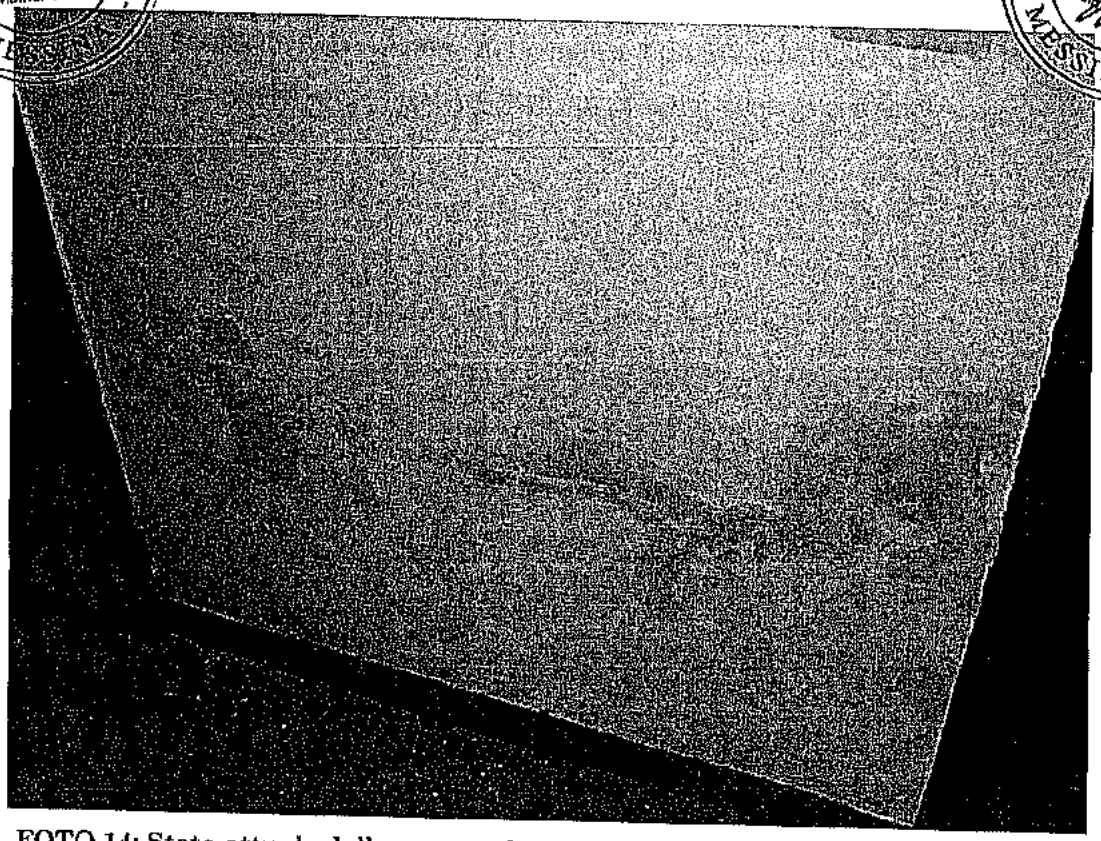


FOTO 14: Stato attuale della parete al confine tra il bagno e il vano lato nord-est

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA - Ordine degli Ingegneri di Messina Matric. 3057

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO €1,81 UHO/81 Agenzia Entrate 00029308 00026531 W06UG001 00074572 10/01/2013 11:44:50 0001-00005 B2E251FEBA990200 IDENTIFICATIVO : 01120419455740

0 1 12 043965 574 n

SEGUE ALL 3

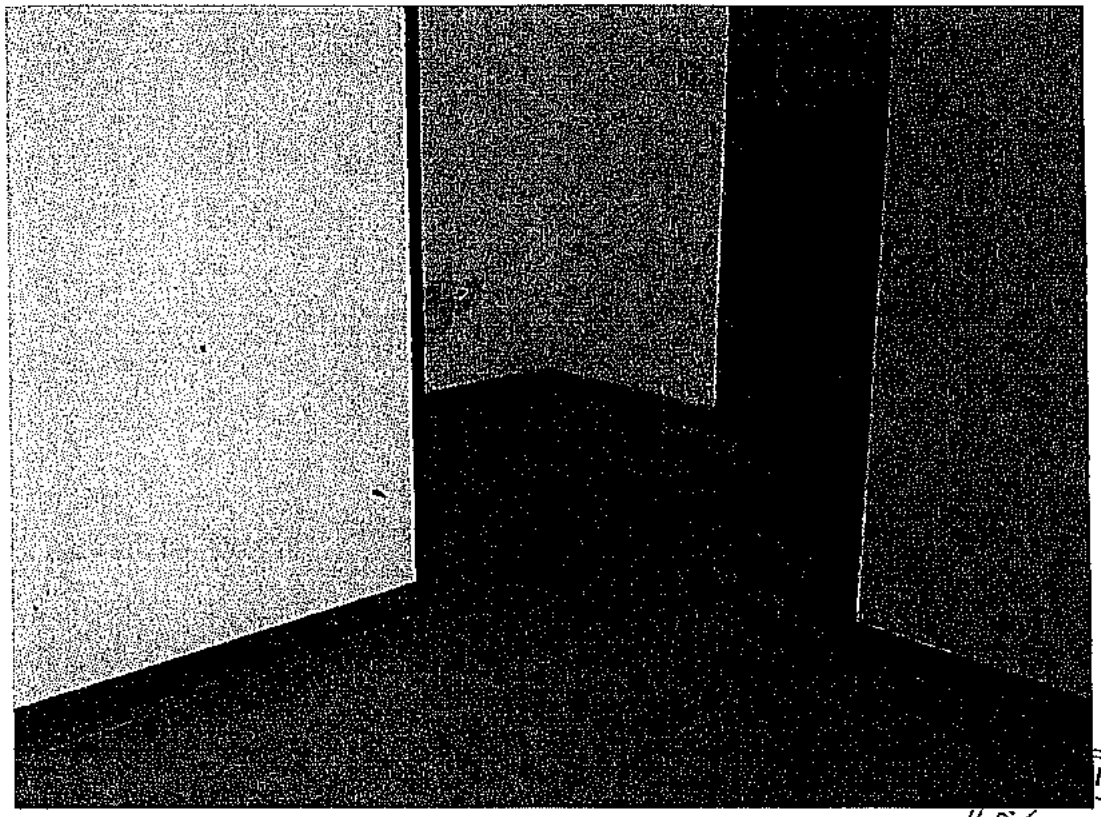


FOTO 17: Vano lato nord-est dopo le infiltrazioni di umidità

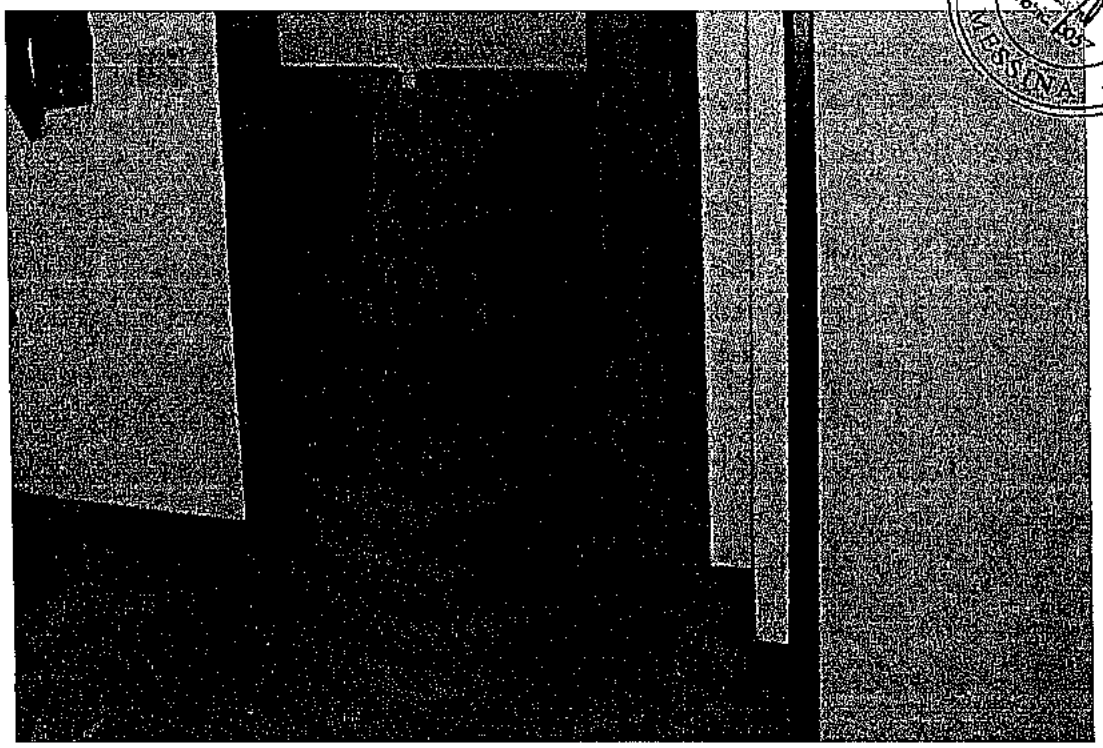
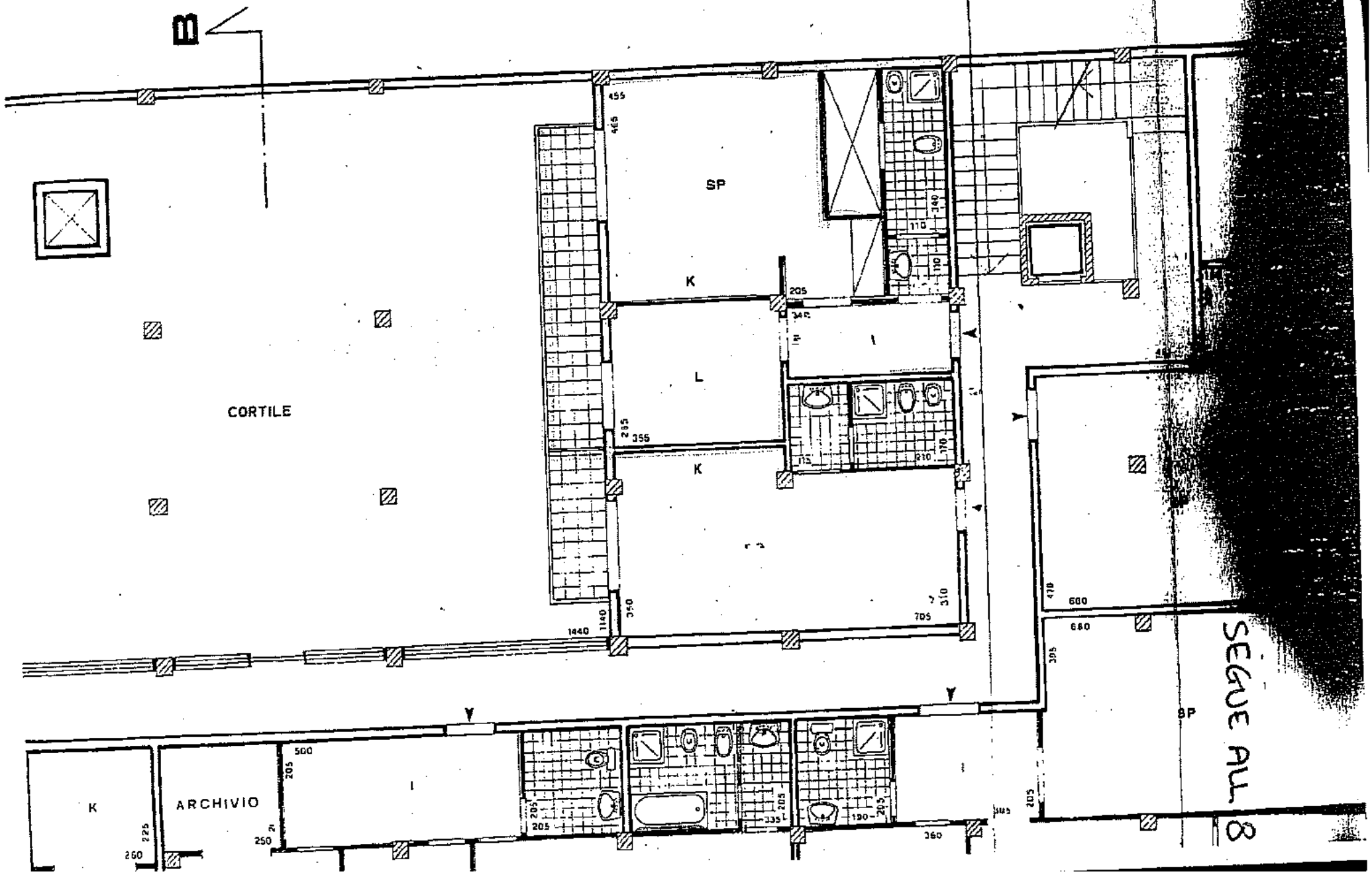


FOTO 18: Vano lato nord-est prima delle infiltrazioni di umidità

ANO PRIMO RAPP. 1:100 MODIFICATA



TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banco di Sicilia S.p.A.
contro
[redacted]

N. Gen. Rep. **000232/98**

Giudice Dr. **Ugo Scavuzzo**
Custode Giudiziario **Avv. Domenico Cataldo**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI'
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 3057
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1879
C.F. BRGGPP79H53F158K

con studio in Messina (Messina) via consolato del mare n. 13
telefono: 0906413297
cellulare: 3287547800
fax: 0906413392
email: giusinabrigandi@hotmail.com

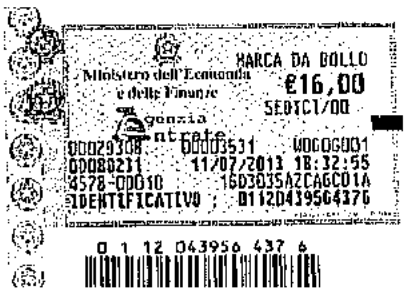
Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' Iscritto all'Albo di Messina Matric. 3057 MESSINA

PREMESSE

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare tra il Banco di Sicilia S.p.A., sede di Messina C.F.: 03987280827, in persona del suo Direttore pro-tempore Dott. Giuseppe Demma, rappresentato e difeso dall'Avv. Francesco Celona del foro di Messina, contro i sigg. [redacted] l G.E., con decreto di nomina del 09.04.2011 depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 11.04.2011, nominava esperto per la stima degli immobili pignorati la sottoscritta Dott. Ing. Giuseppina Brigandì.

In data 22.11.2011, la scrivente si recava presso il Tribunale di Messina, per prendere visione del fascicolo relativo al procedimento in oggetto, per comparire presso la stanza del magistrato per la formulazione del quesito e il giuramento, ed estrarre copia dei documenti ritenuti utili ai fini dell'espletamento del mandato.

Per rispondere ai quesiti contenuti nel verbale di giuramento, presso l'ufficio del Catasto di Messina, sono state estratte copie delle visure e delle planimetrie degli immobili oggetto di stima. Successivamente, presso gli uffici pubblici e privati competenti (Agenzia del Territorio, Tribunale di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Rometta (ME), Archivio Notarile Distrettuale di Messina e Studio del Notaio Bruni) e presso alcune agenzie immobiliari della provincia di Messina, sono state effettuate le indagini necessarie ed acquisite le copie dei documenti ritenuti utili ai fini dell'espletamento dell'incarico.



Dallo studio degli atti di causa è emersa la mancanza delle provenienze di alcuni dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, oltre che una inidonea redazione dell'atto di pignoramento immobiliare che non ha consentito di identificare alcuni dei beni assoggettati ad esecuzione forzata. Pertanto è stato possibile procedere alla stima soltanto di parte del compendio pignorato.

Laboriose ricerche sono state, poi, necessarie per reperire tutta la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Messina e Rometta a causa della complessa situazione tecnico-urbanistica di gran parte dei beni in analisi.

Previo avviso alle parti per mezzo di Raccomandata A. R., veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26.07.2011 alle ore 10:00; in detta data la scrivente si recava sui luoghi oggetto della procedura immobiliare per svolgere le operazioni peritali, come da verbale allegato; le operazioni peritali sono poi proseguite in diverse date per un totale di n. 10 sopralluoghi e concluse con il sopralluogo del 19.06.2013. Durante il corso dei sopralluoghi effettuati è stato visionato tutto quanto ritenuto utile ai fini dello svolgimento del mandato conferito, e sono stati eseguiti accurati rilievi fotografici e metrici degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare.

Le copie dei documenti prelevati ritenuti utili ai fini della corretta identificazione e caratterizzazione degli immobili pignorati saranno allegati alla relazione di stima, redatta utilizzando il software "Meccanizzato Pro" adottato dal Tribunale di Messina.

Esaminato l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta, a seguito di esecuzione immobiliare, e considerata la natura, le caratteristiche,

Dott. Ing. GIUSEPPIANI BRIGANDI' Iscritto all'Albo di Messina Matric. 3057 MESSINA

la consistenza, l'ubicazione e l'accesso dei beni oggetto di esecuzione, la sottoscritta ha ritenuto possibile e conveniente, per i soli beni che è stato possibile ispezionare, procedere alla formazione di nove lotti. In particolare:

- **LOTTO 1:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare censita come deposito e sita in Messina, Via Luciano Manara n. 82. Detto bene risulta censito al catasto fabbricati del N.C.E.U. di Messina al foglio 227, particella 327 sub. 13.
- **LOTTO 2:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in Messina (Messina) frazione Massa Santa Lucia, c/de Lario, serro e Botti . Detto bene risulta censito al catasto terreni del N.C.E.U. di Messina al foglio 17, particelle 159, 190, 191, 193, 194, 257, 258, 259, 260, 262, 263, 264, 267, 268, 271, 272, 303, 361 e 362.
- **LOTTO 3:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Garage sito in Messina, Via Piemonte - Via Reitano Spadafora is. 43. Detto bene risulta censito al catasto fabbricati del N.C.E.U. di Messina al foglio 124, particella 143 sub. 1.
- **LOTTO 4:** Piena proprietà per la quota di 1/16 di una unità immobiliare adibita a garage sita in Messina, Via Centonze is. 133. Detto bene risulta censito al catasto fabbricati del N.C.E.U. di Messina foglio 227, particella 327 sub. 45.
- **LOTTO 5:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Messina, Via La Farina n. 37, piano terra. Detto bene risulta censito al catasto fabbricati del N.C.E.U. di Messina al foglio 228, particella 36 sub. 30.
- **LOTTO 6:** Piena proprietà per la quota 1000/1000 di appartamento sito in Messina, Via La Farina n. 37, piano quinto. Detto bene risulta censito al catasto fabbricati del N.C.E.U. di Messina al foglio 228, particella 36 sub. 26.
- **LOTTO 7:** Piena proprietà per la quota 1000/1000 di villa singola con annesso terreno ove insistono accessori e pertinenze varie, sita in Rometta (Messina) frazione Rometta Marea, Contrada Fondaco Nuovo Via

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - Iscritto all'Albo di Messina 3/8 Matric. 3057 - MESSINA

Cucinotti Violato. Detto bene risulta censito al catasto fabbricati del N.C.E.U. di Rometta al foglio 2, particella 3251 sub. 1, particelle 3491, 3492 e 3495, ed al catasto terreni al foglio 2 particelle 2790 e 2794 .

- **LOTTO 8:** Piena proprietà per la quota 1000/1000 di appartamento sito in Messina, Via Annunziata n. 90. Detto bene risulta censito al catasto fabbricati del N.C.E.U. di Messina foglio 102, particella 171 sub. 1, aggraffato alla particella 2004.
- **LOTTO 9:** Piena proprietà per la quota 1000/1000 di appartamento sito in Messina, Via Maddalena n. 12 int. 8 is. W. Detto bene risulta censito al catasto fabbricati del N.C.E.U. di Messina foglio 228, particella 76 sub. 18.

Il valore di stima ottenuto per ciascun lotto è relativo all'immobile così come lo stesso si presenta all'atto dei sopralluoghi e sulla base di un valore di mercato determinato sulla base del confronto con altri immobili simili e con le quotazioni di mercato fornite dall'Osservatorio dell'Agenzia del territorio (www.agenziadelterritorio.it).

Per completezza di esposizione si ritiene opportuno fare alcune considerazioni preliminari; in particolare:

- Relativamente al **lotto n. 2** si precisa che dalle indagini effettuate dalla scrivente presso gli uffici pubblici competenti è emerso un errore nel pignoramento che consiste in una errata indicazione delle particelle che costituiscono il fondo. Così come meglio esplicitato nella relazione di consulenza che segue l'errore consiste nell'aver indicato come facenti parte del fondo in oggetto le particelle n. 30, 157/b, 157/a e 157/o del foglio di mappa n. 17 del Comune di Messina, in luogo delle corrette particelle n. 303, 157/c (oggi part. n. 361) e 159/a (oggi particella 159) del foglio di mappa 17.
- Relativamente al **lotto n. 3**, dall'analisi della documentazione presente in atti è emerso come nella relazione ventennale manchi la provenienza del bene; pertanto è stato necessario fare le dovute ricerche per il reperimento di dette informazioni.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA - Iscritto all'Albo Matric. 3057

- Relativamente al **lotto n. 5**, le analisi effettuate presso il N.C.E.U. di Messina hanno permesso di verificare sia la mancanza della planimetria del bene che una destinazione d'uso diversa rispetto a quella per la quale lo stesso bene è stato edificato. Alla luce di ciò è stato necessario effettuare pratica DOCFA per regolarizzare la situazione catastale del bene stimato.
- Relativamente al **lotto n. 7** si precisa che dalle indagini effettuate dalla scrivente presso gli uffici pubblici competenti è emerso un errore nel pignoramento che consiste in una errata indicazione delle particelle che costituiscono il bene. Così come meglio esplicitato nella relazione di consulenza che segue l'errore consiste nell'aver indicato come facente parte del lotto in oggetto la particella n. 1790 del foglio di mappa 2 del Comune di Rometta, in luogo della corretta particella n. 2790 sempre del foglio di mappa 2.
- Relativamente al **lotto n. 8**, le analisi effettuate presso il N.C.E.U. di Messina hanno permesso di verificare la mancanza nel meccanizzato del bene in oggetto. Alla luce di ciò è stato necessario effettuare le opportune ricerche che hanno consentito, anche in questo caso, di regolarizzare la situazione catastale del bene stimato.
- Relativamente al **lotto n. 9**, dall'analisi della documentazione presente in atti è emerso come nella relazione ventennale manchi la provenienza del bene; pertanto è stato necessario fare le dovute ricerche per il reperimento di dette informazioni.

Per quanto attiene, invece, quei beni facenti parte del compendio pignorato, ma ad oggi non stimati si precisa quanto segue:

- Relativamente al bene di proprietà del Geom. Vitale Alfio indicato nel pignoramento con il num. 2, e precisamente ***"Locali terreni siti in Messina, viale Boccetta, contrada Pozzo fondo Galletta e via Peschiera di mq 14 cd."***, riportati in catasto al fg. 109 part. 298 sub 16, part. 299 sub 11, 12 e 13, part. 537 sub 21, si evidenzia un probabile errore nel pignoramento; le indagini eseguite presso il N.C.E.U. di Messina hanno permesso di verificare che uno dei beni in oggetto, e precisamente quello identificato dalla part. 299 sub 13, corrisponde

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - Iscritto all'Albo Matricola 3057 - MESSINA

realtà alla part. 298 sub 13. Per quanto riguarda poi il bene censito alla part. 537 sub 21, pur esistendo una visura storica, non è stato possibile reperire né una planimetria del bene, né identificare la particella nel relativo foglio di mappa; pertanto, sulla base dei documenti forniti e di quelli reperiti non è stato possibile identificare correttamente i beni e proseguire, quindi, con la loro stima.

- Relativamente al bene di proprietà del Geom. Vitale Alfio indicato nel pignoramento con il num. 3, e precisamente ***"Due locali terreni siti in Messina, via Placida is. 418 di rispettivi mq 32 e 35"***, riportati in catasto al fg. 218 part. 274, così per come indicato nell'atto di pignoramento, mancando i numeri di subalterno, non è possibile una univoca identificazione del beni. Si è reso pertanto necessario effettuare laboriose ricerche in catasto per reperire le visure storiche di tutti i sub costituenti la part. 274; le indagini effettuate presso il N.C.E.U. di Messina hanno permesso di verificare come presumibilmente i beni indicati nel pignoramento siano quelli identificati ai sub 1 e 3; sebbene per una esatta verifica di quanto esposto sarebbe necessario effettuare accurate indagini presso la Conservatoria dei Rr. II. di Messina, la visura storica estratta ha, tuttavia, permesso di verificare come detti beni non appartengono con tutta probabilità più al debitore esecutato in forza, rispettivamente, di atti di vendita del 08.03.1971 in notar Saija, e del 13.10.1987 in notar F. Paderni, date queste antecedenti a quella del presente pignoramento.

- Relativamente al bene di proprietà del Geom. Vitale Alfio indicato nel pignoramento con il num. 5, e precisamente ***"Metà indivisa di tre appartamenti siti in Messina, via Oreto, due di cinque vani a piano terra e uno di cinque vani al piano terzo"***, riportati in catasto al fg. 142 part. 185 e 173/b, così per come indicato nell'atto di pignoramento, mancando i numeri di subalterno, non è possibile una univoca identificazione del beni. Si è reso, pertanto, nuovamente necessario effettuare una visura storica di tutti i sub costituenti le part. 185 e 173; le indagini effettuate presso il N.C.E.U. di Messina hanno permesso di verificare come presumibilmente esistono soltanto due

Dott. Ing. Gi... BRIGANDÌ - MESSINA
Iscritto all'Albo di Messina Matric. 30...

immobili riconducibili a [redacted] e precisamente quelli identificati alla part. 185 sub 4 e part. 185 sub 5; per quanto riguarda il bene di cui al sub 4 questo, secondo quanto riportato nella visura storica dell'immobile, risulta tuttavia venduto al sig. [redacted] con atto in notar Bruni del 29.06.1994, data antecedente a quella del presente pignoramento; per quanto riguarda il bene di cui al sub 5 questo risulta, secondo quanto riportato al N.C.E.U. di Messina ancora di proprietà per la quota di 1/2 del [redacted]. Alla luce di quanto reperito non è stato quindi possibile procedere con l'identificazione e la conseguente stima di detti beni.

- Relativamente al bene di proprietà del [redacted] indicato nel pignoramento con il num. 7, e precisamente ***"Metà indivisa di un appartamento sito in Messina, via Piemonte is. 43"***, riportato in catasto al fg. 124 part. 143 sub 21, si evidenzia un probabile errore nel pignoramento; dalla relazione ventennale risulta che la provenienza di questo bene è una compravendita del 15.01.1976 in notar F. Paderni. La visura dell'atto citato, effettuata presso l'archivio notarile di Messina, ha permesso di verificare come, con l'atto di cui sopra, è il [redacted] che vende la metà di sua proprietà alla [redacted] non il viceversa. Ne risulta pertanto che detto bene già dalla data del pignoramento non apparteneva più al [redacted]

- Relativamente al bene di proprietà del [redacted] indicato nel pignoramento con il num. 8, e precisamente **"Terreno edificabile sito in Messina, vill. Contemplazione, di are 32.50, compreso albergo denominato Paradiso"**, riportato in catasto al fg. 90 part. 11 e 12, essendo questo un bene facente parte del compendio pignorato nella proc. esec. N. 356/94 R.G.E. (ad oggi riunita con la presente procedura esecutiva) per il quale era stata già nel 2010 fatta una relazione di stima, dietro Nulla Osta del G.E., si è soprasseduto ad una nuova stima del cespite.

- Relativamente al bene di proprietà del [redacted] indicato nel pignoramento con il num. 9, e precisamente ***"Terreno sito in Messina, via Falconieri, is. 471/A con soprastante complesso edilizio ivi realizzato con esclusione delle unità immobiliari alienate"***

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA

riportato in catasto al fg. 216 part. 249 si evidenzia come i dati riportati nella relazione notarile non consentono una sua univoca determinazione. La semplice visura storica della part. 249 effettuata presso il N.C.E.U. di Messina non ha permesso di risalire ai beni che ad oggi insistono sulla particella in oggetto in quanto, dalla visura storica effettuata sulla particella, emerge come questa sia ad oggi soppressa, ma non si indica la o le particelle create in luogo della stessa. Sono pertanto state necessarie laboriose ricerche alla fine delle quali è stato possibile verificare come l'edificio in oggetto è indicato nel foglio di mappa n. 216 alla part. n. 275. Dalle visure eseguite presso il N.C.E.U. di Messina relativamente a tutti i sub appartenenti alla part. 275, che però si sottolinea andrebbero confermate eseguendo accurate ricerche presso la Conservatoria dei RR. II. di Messina, sembrerebbe come nessun immobile già dalla data del pignoramento sia riconducibile al debitore esecutato.

Nell'udienza del 21.02.2012 il G.E. aveva onerato il creditore procedente di provvedere all'aggiornamento della relazione ventennale e al pignoramento su citato, al fine di fare chiarezza sui punti su esposti; non essendo ad oggi stato espletato quanto richiesto, non è stato possibile da parte della scrivente procedere alla stima dei su citati beni.

In fede

Dott. Ing. Giuseppina Brigandì

Dott. Ing. BRIGANDÌ
Iscritto all'Albo di Messina
Matric. 3057
MESSINA

Beni in Messina (Messina) Via Luciano Manara n. 82

Lotto 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

   A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito sito in Messina, Via Luciano Manara n. 82.

   Composto da un'unità immobiliare destinata a deposito (foto dalla n. 1 alla n. 12) e attualmente data in uso al portiere dello stabile, posta al piano terra (prima elevazione f.t.) di un fabbricato composto da sei elevazioni f.t. oltre piano cantinato e terrazza di copertura praticabile, costruito all'inizio degli anni '70 nei comparti I e II dell'isolato 133 del P.R. di Messina.
   Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e tutti i piani sono adibiti a civile abitazione e uffici ad eccezione del piano terra, dove sono ubicati delle botteghe con accesso direttamente dall'esterno ed il deposito in oggetto accessibile direttamente dall'androne condominiale, e di quello cantinato, dove insistono dei parcheggi e due ulteriori ambienti adibiti a locale caldaia e cabina dell'Enel, dotati di accesso indipendente dalla via Centonze, ma direttamente collegati ai piani superiori per mezzo di una scala interna all'androne condominiale.
   L'immobile in oggetto, accessibile direttamente dall'atrio condominiale posto al numero 82 della via Luciano Manara, è composto da un ingresso, un bagno e due ulteriori piccoli vani privi di riscaldamento dei quali soltanto uno illuminato ed aerato direttamente dall'esterno, ma che garantisce luce e aria ai limitrofi ambienti. Benché l'immobile in oggetto si presenti con semplici finiture e in medie condizioni di manutenzione, l'ubicazione geografica dello stesso lo rende molto appetibile per il mercato economico.
   posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 51
   Identificato al catasto fabbricati: partita 23852 foglio 227 mappale 327 subalterno 13, categoria A/4, classe 8, composto da vani 2, posto al piano T, - rendita: € 175,60.
   Coerenze: Confina a nord con altro fabbricato, ad est e ovest con altre unità immobiliari, a sud con corpo scala e androne condominiale.

---

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   Trattasi di un'area ricadente in pieno centro cittadino caratterizzata da un'edilizia residenziale di prestigio e dove è presente una notevole attività commerciale. Tutta l'area risulta ben servita da mezzi pubblici e l'immediata vicinanza della stessa con i principali servizi che offre la città, rende detta zona molto appetibile per il mercato economico.

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (di pregio) a traffico sostenuto con parcheggi con parkimetro.
Servizi della zona:	scuola elementare (buono), supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), farmacie (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Colli San Rizzo, Isole Eolie.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.1).

3. **STATO DI POSSESSO:**
   Occupato da [redacted]
   Secondo quanto dichiarato dal si[redacted] immobile risulta nel suo provvisorio possesso in forza di un regolare contratto di assunzione da parte del Condominio dell'is. 133, con la qualifica di portiere, che gli ha dato in uso gratuito l'immobile in oggetto, occupato soltanto durante le ore diurne.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - Iscritto all'Albo di Messina Matr. 3057 - MESSINA

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:

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banco di Sicilia S.p.A., con sede in Messina, C.F.: 03987280827 contro [redacted] a firma di TRIBUNALE DI MESSINA in data 15/07/1998 al n. 1618 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 23/07/1998 ai nn. 15630/13259.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore di [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno contro [redacted] MESSINA in data 07/01/1997 al n. 1576/96 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 01/02/1997 ai nn. 2557/2322.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Così come riferito dall'Amministratore del Condominio le spese di gestione dell'unità immobiliare in oggetto, essendo la stessa da sempre data in uso al portiere dello stabile, vengono considerate come spese condominiali e ripartite tra i vari condomini.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita e appalto a firma di Notaio Francesco Paderni in data 31/12/1970 Rep. n. 118095, Racc. 6113 registrato a Messina in data 19/01/1971 al n. 407 vol. 718, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 02/02/1971 al n. 2121 R.P..

Con detto atto è stato venduto al debitore esecutato tutto ed intero il terreno e l'area edificabile di risulta della demolizione di un vecchio fabbricato sito in Messina costituente i comparti I e II dell'is. 133 del Piano Regolatore della città.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di Costruzione n. 417 del 19/07/1969 e successive varianti per lavori di Ricostruzione dei Comparti I e II dell'isolato 133 del P. R. di Messina intestata a [redacted] La richiesta è stata presentata in data 16/07/1969 e rilasciata in data 19/07/1969

Con il provvedimento n. 1702/417/bis del 31/12/1971 detta Licenza Edilizia è stata volturata a favore del [redacted]. Successivamente, con il provvedimento n. 1778/417/ter dell'01/03/1972, della Licenza Edilizia è stata volturata oltre che a nome del [redacted] anche in favore dei condomini.

Licenza Edilizia Integrativa n. 2022/417/bis del 07/10/1972 per lavori di Ricostruzione dei Comparti I e II dell'isolato 133 del P. R. di Messina intestata [redacted] condomini. La richiesta è stata presentata in data 19/07/1972 e rilasciata in data 07/10/1972.

L'agibilità è stata rilasciata in data 03/11/1972 con prot. n. 21381.

Con detta Licenza è stato approvato il progetto di variante presentato in data 09/07/1972 dalla [redacted] e Condomini. La costruzione è stata dichiarata conforme a detto progetto in forza di apposito certificato rilasciato dal Comune di Messina in data 31/10/1972 con prot. n. 13166/Cr. In data 07/11/1972 con prot. n. 21381 è stata rilasciata l'abitabilità per tutti i piani del fabbricato ad eccezione del piano cantinato; per i locali di piano terra è stata inoltre concessa l'abitabilità limitatamente alle ore diurne.

Per quanto attiene il locale cantinato destinato a parcheggio, infine, in data 31/10/1972 con prot. n. 231/VII è stato concesso il Nulla Osta all'abitabilità da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Messina, che successivamente, in data 06/09/2006 con prot. n. 9287, ha attestato la conformità del progetto presentato dal Condominio in oggetto per la realizzazione di una autorimessa alla vigente normativa antincendio e/o ai criteri generali di prevenzione incendi.

Descrizione **Deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito sito in Messina (Messina) Via Luciano Manara n. 82.

Composto da un'unità immobiliare destinata a deposito (foto dalla n. 1 alla n. 12) e attualmente data in uso al portiere dello stabile, posta al piano terra (prima elevazione f.t.) di un fabbricato composto da sei elevazioni f.t. oltre piano cantinato e terrazza di copertura praticabile, costruito all'inizio degli anni '70 nei comparti I e II dell'isolato 133 del P.R. di Messina.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e tutti i piani sono adibiti a civile abitazione e uffici ad eccezione del piano terra, dove sono ubicati delle botteghe con accesso direttamente dall'esterno ed il deposito in oggetto accessibile direttamente dall'androne condominiale, e di quello cantinato, dove insistono dei parcheggi e due locali adibiti ad autoclave e centrale termica, dotati di accesso indipendente dalla via Centonze, ma direttamente collegati ai piani superiori per mezzo di una scala interna all'androne condominiale.

L'immobile in oggetto, accessibile direttamente dall'atrio condominiale posto al numero 82 della via Luciano Manara, è composto da un ingresso, un bagno e due ulteriori piccoli vani privi di riscaldamento dei quali soltanto uno illuminato ed aerato direttamente dall'esterno, ma che garantisce luce e aria ai limitrofi ambienti. Benché l'immobile in oggetto si presenti con semplici finiture e in medie condizioni di manutenzione, l'ubicazione geografica dello stesso lo rende molto appetibile per il mercato economico.

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 51

Identificato al catasto fabbricati: partita 23852 foglio 227 mappale 327 subalterno 13, categoria A/4, classe 8, composto da vani 2, posto al piano T, - rendita: € 175,60.

Coerenze: Confina a nord con altro fabbricato, ad est e ovest con altre unità immobiliari, a sud con corpo scala e androne condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1970.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,20.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B1 - Residenziale del Centro Urbano
Norme tecniche ed indici: L'immobile ricade in zona "B1" del Piano Regolatore Generale - Variante Generale - del Comune di Messina. Le zone "B1" comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzì", non inclusi nei parametri delle zone "A" e delle zone "B2". In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti. Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici :
- Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato;
- Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani fuori terra

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle norme di attuazione del P.R.G..
Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui all'art. 33 delle norme di attuazione del P.R.G..
Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali.
Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.
Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano di ingresso	Sup. reale netta	9.50	1.00	9.50
Vano centrale	Sup. reale netta	13.00	1.00	13.00
Vano lato nord	Sup. reale netta	17.60	1.00	17.60
Bagno	Sup. reale netta	4.60	1.00	4.60
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	Sup. reale netta	6.30	1.00	6.30
	Sup. reale netta	**51.00**		**51.00**

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA - Iscritto Ordine di Messina 3057

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a terrazzo praticabile, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: vasistas, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: tesserini di gres di colore "rosa", condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: marmo, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: Tutti i vani dell'immobile ad eccezione del bagno.

MARCA DA BOLLO Ministero dell'Economia e delle Finanze €16,00 SEDTCI/00 Agenzia Entrate 00029308 00003531 W0606001 00080271 12/07/2011 11:37:49 4578-00010 99EEF4FC506208A8 IDENTIFICATIVO : 01120439563950 0 1 12 043956 395 6

MARCA DA BOLLO Ministero dell'Economia e delle Finanze €16,00 SEDTCI/00 Agenzia Entrate 00029308 00003531 W0606001 00080281 12/07/2011 11:38:40 4578-00010 DAEC87B2D16DE31F IDENTIFICATIVO : 01120439563854 0 1 12 043956 385 4

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: Bagno.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 280V, condizioni: sufficienti.

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico comparativo

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Nel caso in esame la comparazione è possibile in quanto sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Per definire un valore medio di vendita di immobili analoghi a quello in oggetto nella zona in questione si è fatto riferimento sia ai dati assunti da alcune delle agenzie immobiliari di caratura della città di Messina che a quelli ottenuti consultando il sito dell'agenzia delle entrate (www.agenziadelterritorio.it), dove sono state verificate le quotazioni di mercato per immobili simili a quello in esame nella zona in questione relativamente al secondo semestre 2012 (Codice di Zona B3). Tenendo, inoltre, conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture e delle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di esecuzione immobiliare, pari a 1.600 €/mq.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate	da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate	da 0,25 a 0,50
- balconi e terrazze scoperte	da 0,10 a 0,33
- logge coperte fino a 10 mq	da 0,30 a 0,50
- Verande	da 0,20 a 0,67

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari della provincia di Messina, valori di mercato dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Vano di ingresso	9.50	€ 1.600,00	€ 15.200,00
Vano centrale	13.00	€ 1.600,00	€ 20.800,00
Vano lato nord	17.60	€ 1.600,00	€ 28.160,00
Bagno	4.60	€ 1.600,00	€ 7.360,00
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	6.30	€ 1.600,00	€ 10.080,00
	51.00		€ 81.600,00

- Valore corpo: **€ 81.600,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 81.600,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 81.600,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito	51	€ 81.600,00	**€ 81.600,00**

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 per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 12.240,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 69.360,00**

Relazione lotto 001 creata in data 13/07/2013
Codice documento: E080-98-000232-001

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 3057

MARCA DA BOLLO Ministero dell'Economia e delle Finanze €16,00 SE01C1/00 Agenzia Entrate 00029308 00003531 W0G0G001 00080280 12/07/2011 11:18:15 4578-0001D 1EEADC845D3BF6F6 IDENTIFICATIVO 01120439563865 0 1 12 043956 386 5

MARCA DA BOLLO Ministero dell'Economia e delle Finanze €16,00 SE01C1/00 Agenzia Entrate 00029308 00003531 W0G0G001 00080275 12/07/2011 11:38:08 4578-0001D 140AZFE1A7DZA8FC IDENTIFICATIVO 01120439563912 0 1 12 043956 391 2

Beni in Messina (Messina)
Lotto 002

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Messina, frazione Massa Santa Lucia, c/de Lario, serro e Botti .

   Superficie complessiva di circa mq **221.114**.
   Identificato in catasto:
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 159 qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale mq 7.900, - reddito agrario: € 26,52, - reddito domenicale: € 77,52.
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 190 qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale mq 2.170, - reddito agrario: € 7,28, - reddito domenicale: € 21,29.
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 191 qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale mq 5.220, - reddito agrario: € 17,52, - reddito domenicale: € 51,22.
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 193 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 70.
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 194 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 20.
     Note: All'atto del sopralluogo il fabbricato rurale in oggetto non è stato rilevato.
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 257 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 110.
     Note: All'atto del sopralluogo il fabbricato rurale in oggetto non è stato rilevato.
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 258 qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale mq 3.640, - reddito agrario: € 10,34, - reddito domenicale: € 17,86.
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 259 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 20.
     Note: All'atto del sopralluogo è stato possibile verificare come del fabbricato rurale in oggetto non resti quasi più nulla; è stata, infatti, rilevata soltanto qualche parete esterna.
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 260 qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale mq 2.640, - reddito agrario: € 7,50, - reddito domenicale: € 12,95.
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 262 qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale mq 950, - reddito agrario: € 2,70, - reddito domenicale: € 4,66.
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 263 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 88.
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 264 qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale mq 169.190, - reddito agrario: € 305,83, - reddito domenicale: € 699,03.
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 267 qualità AGRUMETO, classe 4, superficie catastale mq 7.170, - reddito agrario: € 116,64, - reddito domenicale: € 175,89.
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 268 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 36.
     Note: All'atto del sopralluogo, data l'impossibilità di raggiungere la parte inferiore del fondo oggetto di stima non è stato possibile verificare l'effettiva presenza o meno del fabbricato rurale in oggetto.
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 271 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 120.
     Note: All'atto del sopralluogo, data l'impossibilità di raggiungere la parte inferiore del fondo oggetto di stima non è stato possibile verificare l'effettiva presenza o meno del fabbricato rurale in oggetto.
   - terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 272 qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale mq 19.260, - reddito agrario: € 4,97, - reddito domenicale: € 12,93.

- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 303 qualità AGRUMETO, classe 4, superficie catastale mq 430, - reddito agrario: € 7,00, - reddito domenicale: € 10,55.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 361 qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale mq 10, - reddito agrario: € 0,02, - reddito domenicale: € 0,04.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 362 qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale mq 2.070, - reddito agrario: € 3,74, - reddito domenicale: € 8,55.

A.1. **Capannone:** terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 193 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 70.
All'atto del sopralluogo è stato possibile procedere soltanto ad un esame esterno del capannone (foto n. 21 e 22), verificando le pessime condizioni di manutenzione in cui lo stesso versa; nulla è stato possibile verificare circa le caratteristiche interne in quanto inaccessibile a causa degli infissi esterni presenti, arrugginiti e inamovibili sia per le loro dimensioni che per il loro stato di manutenzione.

A.2. **Casolare:** In sede di sopralluogo è stato rilevato in prossimità della particella 194, in luogo di un piccolo fabbricato rurale dell'estensione di circa mq 20, detto casolare, di dimensioni certamente maggiori (foto dalla n. 23 alla n. 26); sebbene non sia stato possibile accedervi, osservando l'interno dello stesso dagli infissi esterni presenti è stato possibile verificare come, anche se in pessime condizioni di manutenzione ed in stato di quasi abbandono, lo stesso sia internamente stato adibito in passato ad abitazione o comunque locale di ristoro per il guardiano del fondo.

A.3. **Capannoni e vasche di raccolta:** Trattasi di n. 4 capannoni oltre uno quasi totalmente distrutto e di n. 2 vasche di raccolta (foto 19, 27, 28, 30 e 32). Detti beni, inaccessibili sia dall'esterno che all'interno a causa, nel primo caso del pessimo stato di manutenzione in cui versa il fondo, nel secondo caso dal pessimo stato di manutenzione degli infissi presenti, che con buona probabilità in passato hanno garantito una certa utilizzazione del fondo, ad oggi contribuiscono comunque a dare valore allo stesso anche se in stato totale di abbandono. Se ripristinati, infatti, detti accessori potrebbero consentire di sfruttare l'estensione del fondo per coltivazioni o altre attività compatibili con la destinazione urbanistica dell'area e che comporterebbero sicuramente un guadagno per il possessore dello stesso.

A.4. **Rustico:** Trattasi di un casolare (foto n. 33) realizzato in prossimità dei capannoni e delle vasche composto da un piano terra rifinito esternamente con intonaco ed di un primo piano al rustico. Della consistenza interna nulla si è, invece, potuto dire a causa delle difficoltà raggiungere l'ingresso allo stesso.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il bene oggetto di stima (foto dalla n. 13 alla n. 34) ricade nel Comune di Messina, più precisamente nel villaggio di Massa Santa Lucia, sito nella zona collinare del comune a circa 250 m.s.l.m. ed a circa 9 km di distanza dal centro cittadino; il villaggio risulta raggiungibile sia direttamente dal centro cittadino percorrendo i colli San Rizzo, che dalla s.s. 113 in corrispondenza del bivio presente in località Spartà e che con pochi km di strada collinare consente di raggiungere le quattro masse tra cui anche Massa Santa Lucia.

Il fondo oggetto di pignoramento (foto n. 14) si trova al di fuori del piccolo centro abitato presente e risulta accessibile percorrendo, a partire dalla fine del paese, la strada comunale di Massa Santa Lucia per circa 700 m (foto n. 13 e 15); l'accesso allo stesso è praticato per mezzo di un grande cancello in ferro (foto n. 17), che all'atto del sopralluogo è stato trovato totalmente divelto, posto sulla destra della strada comunale e che consente l'accesso alla particella 264 dove è stata realizzata una strada sterrata che permette di raggiungere soltanto parte del fondo, in quanto la zona valliva dello stesso risulta totalmente inaccessibile a causa dell'acclività del terreno, della mancanza di un percorso e del totale stato di abbandono in cui versa il fondo.

All'atto del sopralluogo (foto n. 16) è stato possibile rilevare la presenza di alcuni fabbricati rurali, di due vasche e di alcuni capannoni, alcuni dei quali, ricadenti con buona probabilità nelle particelle 264, 191 e 260 non rintracciati nelle mappe catastali. Altri fabbricati rurali presenti invece, nel foglio di mappa, come ad esempio quello relativo alla particella 257 e 194 non sono stati, invece, rilevati. Per quanto attiene, inoltre i fabbricati rurali di cui alle particelle 268 e 271 nulla è stato possibile verificare data l'impossibilità di raggiungere dette aree.

Nel P.R.G. il fondo, che nel suo complesso sviluppa una superficie complessiva di poco più di 22 ettari, ha destinazione mista, ricadendo per la maggior parte in zona E1 ovvero Verde Agricolo, e per la restante parte in zona E2 ovvero Verde Ambientale; lo stesso ricade, inoltre, in una zona inserita nell'elenco dei siti di importanza comunitaria (S.I.C.) e delle zone di protezione speciali (Z.P.S.).

Da un semplice esame visivo di quella parte del bene che è stato possibile visionare è emerso come siano presenti alcuni alberi di ulivo, ma non vigneti come indicato nella destinazione catastale per quello che attiene il tipo di colture in atto. Bisogna, tuttavia, rilevare come ad oggi il fondo risulti totalmente abbandonato e quindi privo di alcun tipo di manutenzione che ne avrebbe potuto garantire una rendita derivabile dalla presenza di agrumeti o vigneti.

Nella parte ispezionata, inoltre, è stata rilevata la presenza di capannoni inaccessibili sia dall'esterno che all'interno a causa, nel primo caso del pessimo stato di manutenzione in cui versa il fondo, nel secondo caso dal pessimo stato di manutenzione degli infissi presenti, e di due vasche di raccolta. Detti beni, che con buona probabilità in passato hanno garantito una buona utilizzazione del fondo, ad oggi contribuiscono comunque a dare valore allo stesso anche se in stato totale di abbandono. Se ripristinati, infatti, detti accessori potrebbero consentire di sfruttare l'estensione del fondo per coltivazioni o altre attività compatibili con la destinazione urbanistica dell'area e che comporterebbero sicuramente un guadagno per il possessore dello stesso.

In sede di sopralluogo è stata rilevata, infine, in prossimità della particella 194, in luogo di un piccolo fabbricato rurale dell'estensione di circa mq 20, un casolare di dimensioni certamente maggiori; sebbene non è stato possibile accedervi, osservando l'interno dello stesso dagli infissi esterni presenti è stato possibile verificare come, anche se in pessime condizioni di manutenzione ed in stato di quasi abbandono, lo stesso sia internamente stato adibito in passato ad abitazione o comunque locale di ristoro per il guardiano del fondo.

Si rileva infine come, così come evidenziato nell'atto di provenienza del bene, nel mezzo dello stesso, insista la particella n. 261 non appartenente al debitore esecutato.

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi della zona:	farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Colli San Rizzo.

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:
Sequestro conservativo derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore di [redacted] quale curatore del fallimento della [redacted] Messina in data 17/05/1996 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 22/05/1996 ai nn. 12278/9990.
Dalle indagini effettuate sia presso l'archivio notarile di Messina, ove è stato reperito l'atto di provenienza del bene in oggetto, che da quelle eseguite presso gli uffici del catasto di Messina, è stato rilevato dalla scrivente un errore nell'indicazione dei dati catastali del bene nella trascrizione in oggetto: in particolare, il fondo in oggetto non comprende le particelle pignorate n. 30, 261, e 157/o del foglio di mappa n. 17, in quanto non appartenenti al debitore esecutato, ma bensì anche le particelle n. 267, 303 e 157/c (oggi part. n. 361) ricadenti invece all'interno dello stesso. Si rileva, infine, come la particella frazionata 157/d corrisponda ad oggi alla particella n. 362, la particella frazionata 159/a corrisponda ad oggi alla particella 159.

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A., CON SEDE IN MESSINA, C.F.: 03987280827, contro** [redacted] firma di Tribunale di Messina in data 12/08/1994 al n. 1532 iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 12/08/1994 ai nn. 20609/2045.
importo ipoteca: £ 2.000.000.000
importo capitale: £ 979.511.713
Dalle indagini effettuate sia presso l'archivio notarile di Messina, ove è stato reperito l'atto di provenienza del bene in oggetto, che da quelle eseguite presso gli uffici del catasto di Messina, è stato rilevato dalla scrivente un errore nell'indicazione dei dati catastali del bene nella trascrizione in oggetto: in particolare, il fondo in oggetto non comprende le particelle pignorate n. 30, 157/a e 157/o del foglio di mappa n. 17, in quanto non appartenenti al debitore esecutato, ma bensì anche le particelle n. 303, 157/c (oggi part. n. 361) e 159/a (oggi part. n. 159) ricadenti invece all'interno dello stesso. Si rileva, infine, come la particella frazionata 157/d corrisponda ad oggi alla particella n. 362.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 1491/94 R.G. a favore di **SICILCASSA S.P.A., SEDE DI MESSINA, C.F.: 000174820829, contro** [redacted] firma di Tribunale di Messina in data 23/07/1994 iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 26/07/1994 ai nn. 18883/1835.
importo ipoteca: £ 2.350.000.000
importo capitale: £ 1.306.832.806
Dalle indagini effettuate sia presso l'archivio notarile di Messina, ove è stato reperito l'atto di provenienza del bene in oggetto, che da quelle eseguite presso gli uffici del catasto di Messina, è stato rilevato dalla scrivente un errore nell'indicazione dei dati catastali del bene nella trascrizione in oggetto: in particolare, il fondo in oggetto non comprende le particelle pignorate n. 30 e 157/o del foglio di mappa n. 17, in quanto non appartenenti al debitore esecutato, ma bensì anche le particelle n. 303 e 157/c (oggi part. n. 361) ricadenti invece all'interno dello stesso. Si rileva, infine, come la particella frazionata 157/d corrisponda ad oggi alla particella n. 362, e la particella frazionata 159/a corrisponda ad oggi alla particella 159.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 1490/94 R.G. a favore di **SICILCASSA S.P.A., SEDE DI MESSINA, C.F.: 000174820829, contro** [redacted], a firma di Tribunale di Messina in data 23/07/1994 iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 26/07/1994 ai nn. 18882/1834.
importo ipoteca: £ 2.300.000.000
Dalle indagini effettuate sia presso l'archivio notarile di Messina, ove è stato reperito l'atto di provenienza del bene in oggetto, che da quelle eseguite presso gli uffici del catasto di Messina, è stato rilevato dalla scrivente un errore nell'indicazione dei dati catastali del bene nella trascrizione in oggetto: in particolare, il fondo in oggetto non comprende le particelle pignorate n. 30 e 157/o del foglio di mappa n. 17, in quanto non appartenenti al debitore esecutato, ma bensì anche le particelle n. 303 e 157/c (oggi part. n. 361) ricadenti invece all'interno dello stesso. Si rileva, infine, come la particella frazionata 157/d corrisponda ad oggi alla particella n. 362, e la particella frazionata 159/a corrisponda ad oggi alla particella 159.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banco di Sicilia S.p.A., con sede in Messina, C.F.: 03987280827 contro [redacted] in data 15/07/1998 al n. 1618 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 23/07/1998 ai nn. 15630/13259.
Dalle indagini effettuate sia presso l'archivio notarile di Messina, ove è stato reperito l'atto di provenienza del bene in oggetto, che da quelle eseguite presso gli uffici del catasto di Messina, è emerso un errore nel pignoramento identificato da una errata indicazione delle particelle che costituiscono il fondo; in particolare, il bene in oggetto non comprende le particelle pignorate n. 30, 157/b, 157/a e 157/o del foglio di mappa n. 17, in quanto non appartenenti al debitore esecutato, ma bensì le particelle n. 159/a (oggi part. n. 159), 157/c (oggi part. n. 361) e 303 ricadenti invece all'interno del fondo. Si rileva, infine, come la particella frazionata 157/d corrisponda ad oggi alla particella n. 362.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore di [redacted] la quota di 1/2 ciascuno contro [redacted] al n. 1576/96, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 01/02/1997 ai nn. 2557/2322.

Dalle indagini effettuate sia presso l'archivio notarile di Messina, ove è stato reperito l'atto di provenienza del bene in oggetto, che da quelle eseguite presso gli uffici del catasto di Messina, è stato rilevato dalla scrivente un errore nell'indicazione dei dati catastali del bene nella trascrizione in oggetto: in particolare, il fondo in oggetto non comprende le particelle pignorate n. 30, e 157/b del foglio di mappa n. 17, in quanto non appartenenti al debitore esecutato, ma bensì anche le particelle n. 257, 259, 303 e 157/c (oggi part. n. 361) ricadenti invece all'interno dello stesso. Si rileva, infine, come la particella frazionata 157/d corrisponda ad oggi alla particella n. 362, la particella frazionata 159/a corrisponda ad oggi alla particella 159.

Concordato preventivo derivante da ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO a favore di Massa dei Creditori del Concordato della "[redacted] firma di Tribunale di Messina in data 20/07/1995 al n. 5/95, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 09/08/1995 ai nn. 21676/18484.

Dalle indagini effettuate sia presso l'archivio notarile di Messina, ove è stato reperito l'atto di provenienza del bene in oggetto, che da quelle eseguite presso gli uffici del catasto di Messina, è stato rilevato dalla scrivente un errore nell'indicazione dei dati catastali del bene nella trascrizione in oggetto: in particolare, il fondo in oggetto non comprende le particelle pignorate n. 30, e 157/o del foglio di mappa n. 17, in quanto non appartenenti al debitore esecutato, ma bensì anche le particelle n. 303 e 157/c (oggi part. n. 361) ricadenti invece all'interno dello stesso. Si rileva, infine, come la particella frazionata 157/d corrisponda ad oggi alla particella n. 362, e la particella frazionata 159/a corrisponda ad oggi alla particella 159.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco Paderni in data 21/10/1967 al Rep. n. 98496, Racc. n. 3641, registrato a Messina in data 02/11/1967 al n. 6589, vol. 479, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 07/11/1967 al n. 18180 R.P..

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Messina (Messina) frazione Massa Santa Lucia, c/de Lario, serro e Botti .
Superficie complessiva di circa mq **221.114**.
Identificato in catasto:

- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 159 qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale mq 7.900, - reddito agrario: € 26,52, - reddito domenicale: € 77,52.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 190 qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale mq 2.170, - reddito agrario: € 7,28, - reddito domenicale: € 21,29.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 191 qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale mq 5.220, - reddito agrario: € 17,52, - reddito domenicale: € 51,22.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 193 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 70.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 194 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 20.
  Note: All'atto del sopralluogo il fabbricato rurale in oggetto non è stato rilevato.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 257 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 110.
  Note: All'atto del sopralluogo il fabbricato rurale in oggetto non è stato rilevato.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 258 qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale mq 3.640, - reddito agrario: € 10,34, - reddito domenicale: € 17,86.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 259 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 20.
  Note: All'atto del sopralluogo è stato possibile verificare come del fabbricato rurale in oggetto non resti quasi più nulla; è stata, infatti, rilevata soltanto qualche parete esterna.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 260 qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale mq 2.640, - reddito agrario: € 7,50, - reddito domenicale: € 12,95.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 262 qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale mq 950, - reddito agrario: € 2,70, - reddito domenicale: € 4,66.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 263 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 88.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 264 qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale mq 169.190, - reddito agrario: € 305,83, - reddito domenicale: € 699,03.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 267 qualità AGRUMETO, classe 4, superficie catastale mq 7.170, - reddito agrario: € 116,64, - reddito domenicale: € 175,89.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 268 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 36.
  Note: All'atto del sopralluogo, data l'impossibilità di raggiungere la parte inferiore del fondo oggetto di stima non è stato possibile verificare l'effettiva presenza o meno del fabbricato rurale in oggetto.

- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 271 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 120.
  Note: All'atto del sopralluogo, data l'impossibilità di raggiungere la parte inferiore del fondo oggetto di stima non è stato possibile verificare l'effettiva presenza o meno del fabbricato rurale in oggetto.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 272 qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale mq 19.260, - reddito agrario: € 4,97, - reddito domenicale: € 12,93.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 303 qualità AGRUMETO, classe 4, superficie catastale mq 430, - reddito agrario: € 7,00, - reddito domenicale: € 10,55.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 361 qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale mq 10, - reddito agrario: € 0,02, - reddito domenicale: € 0,04.
- terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 362 qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale mq 2.070, - reddito agrario: € 3,74, - reddito domenicale: € 8,55.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia acclive

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona E1 (verde agricolo) + E2 (verde ambientale) + Z.P.S + S.I.C..
Norme tecniche ed indici: Le zone E, in generale, comprendono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, comprese le attività agrituristiche.
E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G.. Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione ed a funzioni connesse con le attività primarie e con l'agriturismo. Ogni intervento di manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione o nuova costruzione sarà realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del luogo, anche mediante l'utilizzo di materiali da costruzione tradizionali.
Sono escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 19/11/91 e deve essere rispettata la L.R. n. 78/76.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno con destinazione VIGNETO	Sup. reale lorda	22 520.00	1.00	22 520.00
Terreno con destinazione SEMINATIVO ARBORATO	Sup. reale lorda	171 578.00	1.00	171 578.00
Terreno con destinazione AGRUMETO	Sup. reale lorda	7 756.00	1.00	7 756.00
Terreno con destinazione PASCOLO	Sup. reale lorda	19 260.00	1.00	19 260.00
	Sup. reale lorda	**221 114.00**		**221 114.00**

Accessori:

A.1. **Capannone:** terreni: partita 57616 foglio 17 mappale 193 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 70.
All'atto del sopralluogo è stato possibile procedere soltanto ad un esame esterno dello stesso (foto n. 21 e 22), verificando le pessime condizioni di manutenzione in cui lo stesso versa; nulla è stato possibile verificare circa le caratteristiche interne in quanto inaccessibile a causa degli infissi esterni presenti, arrugginiti e inamovibili sia per le loro dimensioni che per il loro stato di manutenzione.
Destinazione urbanistica: E1

A.2. **Casolare:** In sede di sopralluogo è stato rilevato in prossimità della particella 194, in luogo di un piccolo fabbricato rurale dell'estensione di circa mq 20, detto casolare di dimensioni certamente maggiori (foto dalla n. 23 alla n. 26); sebbene non sia stato possibile accedervi, osservando l'interno dello stesso dagli infissi esterni presenti è stato possibile verificare come, anche se in pessime condizioni di manutenzione ed in stato di quasi abbandono, lo stesso sia internamente stato adibito in passato ad abitazione o comunque locale di ristoro per il guardiano del fondo.
Destinazione urbanistica: E1

A.3. **Capannoni e vasche di raccolta:** Trattasi di n. 4 capannoni oltre uno quasi totalmente distrutto e di n. 2 vasche di raccolta (foto 19, 27, 28, 30 e 32). Detti beni, inaccessibili sia dall'esterno che all'interno a causa, nel primo caso del pessimo stato di manutenzione in cui versa il fondo, nel secondo caso dal pessimo stato di manutenzione degli infissi presenti, che con buona probabilità in passato hanno garantito una certa utilizzazione del fondo, ad oggi contribuiscono comunque a dare valore allo stesso anche se in stato totale di abbandono. Se ripristinati, infatti, detti accessori potrebbero consentire di sfruttare l'estensione del fondo per coltivazioni o altre attività compatibili con la destinazione urbanistica dell'area e che comporterebbero sicuramente un guadagno per il possessore dello stesso.
Destinazione urbanistica: E1

A.4. **Rustico:** Trattasi di un casolare (foto n. 33) di circa mq 88 realizzato in prossimità dei capannoni e delle vasche composto da un piano terra rifinito esternamente con intonaco ed di un primo piano al rustico. Della consistenza interna nulla si è, invece, potuto dire a causa delle difficoltà raggiungere l'ingresso allo stesso.
Destinazione urbanistica: E1

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico comparativo

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del terreno in oggetto si è proceduto con l'impiego del metodo di stima sintetico comparativo che consiste nell'accertare il valore di mercato tenendo in considerazione la superficie dei terreni ed il valore di mercato conguagliato a metro quadrato, quest'ultimo determinato considerando il valore medio della zona, il valore agricolo medio secondo il tipo di coltura in atto, i fattori intrinseci ed estrinseci quali acclività, viabilità di accesso e tessitura del terreno. Per quanto attiene i fabbricati rurali si tengono invece in considerazione lo stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Per definire un unico valore a mq per l'intero fondo si è inizialmente definito un valore a mq per ciascuna tipologia di coltura delle varie particelle in oggetto, in funzione dei dati assunti da alcune delle agenzie immobiliari di caratura della città di Messina e dai valori agricoli medi forniti dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Messina. Si è fatta, successivamente, una media pesata in funzione dell'area occupata nel fondo da ciascuna coltura definendo così un unico valore per l'intero appezzamento di terreno. Pertanto, tenendo conto di quanto appena detto, dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, e tenendo conto che trattasi di esecuzione immobiliare la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a 2,50 €/mq.

Al valore così determinato è stato poi aggiunto quello dei fabbricati rurali identificati in sede di sopralluogo valutati a corpo e non a misura.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari della provincia di Messina, valori agricoli medi forniti dall'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno con destinazione VIGNETO	22 520.00	€ 2,50	€ 56.300,00
Terreno con destinazione SEMINATIVO ARBORATO	171 578.00	€ 2,50	€ 428.945,00
Terreno con destinazione AGRUMETO	7 756.00	€ 2,50	€ 19.390,00
Terreno con destinazione PASCOLO	19 260.00	€ 2,50	€ 48.150,00
	221 114.00		€ 552.785,00

- Valore corpo: **€ 552.785,00**
- Valore accessori: **€ 105.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 657.785,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 657.785,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**terreno agricolo con annesso capannone, casolare, capannoni e vasche di raccolta, rustico.**	221.114	€ 657.785,00	**€ 657.785,00**

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 per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 98.667,75**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 559.117,25**

Relazione lotto 002 creata in data 13/07/2013
Codice documento: E080-98-000232-002

Beni in Messina (Messina) Via Piemonte - Via Reitano Spadafora is. 43
Lotto 003

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Garage sito in Messina, Via Piemonte - Via Reitano Spadafora is. 43.

   Composto da un'unità immobiliare destinata a garage (foto dalla n. 35 alla n. 46) e posta al piano cantinato di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre piano cantinato costruito nella seconda metà degli anni'60 nel I comparto dell'is. 43 del P.R. della città.
   L'accesso al garage è praticato da una rampa carrabile posta lungo la via Reitano Spadafora protetta dall'esterno tramite un grande cancello in ferro. Al termine della rampa è, poi, presente una saracinesca che consente l'accesso all'interno del locale costituito da una grande ambiente desinato a parcheggio auto, e una piccola zona destinata ai servizi, identificati da un ufficio ed un piccolo disimpegno che conduce ad un ripostiglio e un bagnetto. Nel complesso l'immobile si presenta in medie condizioni di manutenzione e tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno per mezzo dei numerosi infissi esterni presenti tutti dotati di grate di protezione. Gli accertamenti eseguiti preso gli uffici pubblici competenti hanno permesso di verificare come, se anche esiste il certificato di conformità, per l'immobile in oggetto non esiste il nulla osta all'agibilità da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Messina in quanto mai richiesto.
   posto al piano cantinato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 477
   Identificato al catasto fabbricati: foglio 124 mappale 143 subalterno 1, categoria C/6, classe 13, composto da mq 456, posto al piano S-1, - rendita: € 2.802,50.
   Coerenze: Confina a nord con rampa di accesso, ad est con altro fabbricato, a sud con via Piemonte e ad ovest con via Spadafora.

---

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   Trattasi di un'area residenziale altamente urbanizzata posta nel centro cittadino a poche centinaia di metri dal trafficato viale San Martino. Tutta la zona risulta servita da mezzi pubblici e dotata di molti servizi, quali farmacie, negozi al dettaglio e, nelle immediate vicinanze, l'ospedale Piemonte e lo svincolo autostradale di Messina Centro.

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuola elementare (buono), supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), farmacie (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Colli San Rizzo; Isole Eolie.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.1).

3. **STATO DI POSSESSO:**
   Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A., CON SEDE IN MESSINA, C.F.: 03987280827, contro** [redacted] a firma di Tribunale di Messina in data 12/08/1994 al n. 1532 iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 12/08/1994 ai nn. 20609/2045.
importo ipoteca: £ 2.000.000.000
importo capitale: £ 979.511.713
Nella nota in oggetto è riportata la descrizione del bene unitamente all'indicazione di foglio e particella ma non il numero di subalterno.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 1491/94 R.G. a favore di **SICILCASSA S.P.A., SEDE DI MESSINA, C.F.: 000174820829,** [redacted] firma di Tribunale di Messina in data 23/07/1994 iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 26/07/1994 ai nn. 18883/1835.
importo ipoteca: £ 2.350.000.000
importo capitale: £ 1.306.832.806
Nella nota in oggetto è riportata la descrizione del bene unitamente all'indicazione di foglio e particella ma non il numero di subalterno.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 1490/94 R.G. a favore di **SICILCASSA S.P.A., SEDE DI MESSINA, C.F.: 000174820829, contro** [redacted] firma di Tribunale di Messina in data 23/07/1994 iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 26/07/1994 ai nn. 18882/1834.
importo ipoteca: £ 2.300.000.000
Nella nota in oggetto è riportata la descrizione del bene unitamente all'indicazione di foglio e particella ma non il numero di subalterno.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banco di Sicilia S.p.A., con sede in Messina, C.F.: 03987280827 contro [redacted] a firma di TRIBUNALE DI MESSINA in data 15/07/1998 al n. 1618 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 23/07/1998 ai nn. 15630/13259.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore di [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno contro [redacted] MESSINA in data 07/01/1997 al n. 1576/96 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 01/02/1997 ai nn. 2557/2322.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 200,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Secondo quanto riferito dall'amministratore del Condominio, sig. [redacted], nel 1994 è stato installato all'interno del garage in oggetto un paletto per la messa a terra del fabbricato (in Allegato 15 lettera di autorizzazione da parte del debitore esecutato) e da allora l'amministratore ha sempre avuto garantito l'accesso al locale per le operazioni di manutenzione del paletto, avendo anche una copia delle chiavi.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuali proprietari:

[redacted]

da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Salvatore La Ferla in data 02/12/1964 al Rep. n. 40648, Racc. n. 5822 registrato a Messina in data 14/12/1964 al n. 3169 vol. 267.

Con detto atto il [redacted] ha acquistato tutto ed intero il primo comparto dell'is. 43 del P.R. della città sul quale ha poi costruito il fabbricato cui l'immobile oggetto di perizia appartiene.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia n. 751 del 01/04/1965 e successive varianti per lavori di Costruzione di un fabbricato a sei elevazioni f.t. e piano cantinato da costruirsi sull'area del Comparto I dell'is. 43 del P.R. di Messina intestata [redacted] richiesta è stata presentata in data 09/12/1964 e rilasciata in data 01/04/1965 con prot. n. 751.

In data 29/09/1965 è stato presentato dalla ditta costruttrice un progetto di variante a quello originario, approvato in data 17/11/1965. I lavori alla data del 16/12/1965 risultavano ultimati, ed in data 26/01/1966 è stato rilasciato dal Comune di Messina idoneo certificato di conformità della costruzione del fabbricato al progetto presentato ed alla sua variante. Le ricerche effettuate presso il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Messina hanno, tuttavia, fatto emergere come non sia mai stata presentata dalla ditta proprietaria alcuna richiesta del nulla osta per il rilascio dell'agibilità del piano cantinato destinato a garage.

Descrizione **Garage** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Garage sito in Messina (Messina) Via Piemonte - Via Reitano Spadafora is. 43.

Composto da un'unità immobiliare destinata a garage (foto dalla n. 35 alla n. 46) e posta al piano cantinato di un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre piano cantinato costruito nella seconda metà degli anni'60 nel I comparto dell'is. 43 del P.R. della città.

L'accesso al garage è praticato da una rampa carrabile posta lungo la via Reitano Spadafora protetta dall'esterno tramite un grande cancello in ferro. Al termine della rampa è, poi, presente una saracinesca che consente l'accesso all'interno del locale costituito da una grande ambiente desinato a parcheggio auto, e una piccola zona destinata ai servizi, identificati da un ufficio ed un piccolo disimpegno che conduce ad un ripostiglio e un bagnetto. Nel complesso l'immobile si presenta in medie condizioni di manutenzione e tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno per mezzo dei numerosi infissi esterni presenti tutti dotati di grate di protezione. Gli accertamenti eseguiti preso gli uffici pubblici competenti hanno permesso di verificare come, se anche esiste il certificato di conformità, per l'immobile in oggetto non esiste il nulla osta all'agibilità da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Messina in quanto mai richiesto.

posto al piano cantinato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 477

Identificato al catasto fabbricati: foglio 124 mappale 143 subalterno 1, categoria C/6, classe 13, composto da vani mq 456, posto al piano S-1, - rendita: € 2.802,50.
Coerenze: Confina a nord con rampa di accesso, ad est con altro fabbricato, a sud con via Piemonte e ad ovest con via Spadafora.
L'edificio è stato costruito nel 1965.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,50.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B1 - Residenziale del Centro Urbano
Norme tecniche ed indici: L'immobile ricade in zona "B1" del Piano Regolatore Generale - Variante Generale - del Comune di Messina. Le zone "B1" comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzì", non inclusi nei parametri delle zone "A" e delle zone "B2". In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti. Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici :
- Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato;
- Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani fuori terra
Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle norme di attuazione del P.R.G..
Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui all'art. 33 delle norme di attuazione del P.R.G..
Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali.
Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.
Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	Sup. reale netta	423.00	1.00	423.00
Ufficio	Sup. reale netta	11.70	1.00	11.70
Disimpegno	Sup. reale netta	1.70	1.00	1.70
Ripostiglio	Sup. reale netta	2.50	1.00	2.50
Bagno	Sup. reale netta	2.40	1.00	2.40
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	Sup. reale netta	35.70	1.00	35.70
	Sup. reale netta	477.00		477.00

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: c.a..
Travi: materiale: c.a..
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a..
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: Detta pavimentazione è presente in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: Bagno.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: Piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso:	tipologia: Saracinesca, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico comparativo

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, ovvero quella superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Nel caso in esame la comparazione è possibile in quanto sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Per definire un valore medio di vendita di immobili analoghi a quello in oggetto nella zona in questione si è fatto riferimento sia ai dati assunti da alcune delle agenzie immobiliari di caratura della città di Messina che a quelli ottenuti consultando il sito dell'agenzia delle entrate (www.agenziadelterritorio.it), dove sono state verificate le quotazioni di mercato per immobili simili a quello in esame nella zona in questione relativamente al secondo semestre 2012 (Codice di Zona B2). Tenendo, inoltre, conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture e delle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di esecuzione immobiliare, pari a 1.000 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari della provincia di Messina, valori di mercato dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage	423.00	€ 1.000,00	€ 423.000,00
Ufficio	11.70	€ 1.000,00	€ 11.700,00
Disimpegno	1.70	€ 1.000,00	€ 1.700,00
Ripostiglio	2.50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
Bagno	2.40	€ 1.000,00	€ 2.400,00
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	35.70	€ 1.000,00	€ 35.700,00
	477.00		**€ 477.000,00**

- Valore corpo: **€ 477.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 477.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 477.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage	477	€ 477.000,00	**€ 477.000,00**

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 per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 71.550,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 405.450,00**

Relazione lotto 003 creata in data 13/07/2013
Codice documento: E080-98-000232-003

Beni in Messina (Messina) Via Centonze is. 133
Lotto 004

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/16 di Garage sito in Messina, Via Centonze is. 133.

Composto da un'unità immobiliare destinata a garage (foto dalla n. 1 alla n. 6 e dalla n. 47 alla n. 63) posta al piano cantinato di un fabbricato composto da sei elevazioni f.t. oltre piano cantinato e terrazza di copertura praticabile, costruito all'inizio degli anni '70 nei comparti I e II dell'isolato 133 del P.R. di Messina.
Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e tutti i piani sono adibiti a civile abitazione e uffici ad eccezione del piano terra, dove sono ubicati delle botteghe con accesso direttamente dall'esterno ed un deposito accessibile direttamente dall'androne condominiale, e di quello cantinato, dove insistono dei parcheggi e due ulteriori ambienti adibiti a locale caldaia e cabina dell'Enel.
Il bene in oggetto, benché accessibile direttamente dalla via Centonze per mezzo di una rampa carrabile protetta da saracinesca automatica, risulta dotato di un collegamento interno con il fabbricato cui appartiene e definito da una scala a singola rampa che conduce al soprastante atrio condominiale; durante il corso dei sopralluoghi effettuati è stata rilevata la presenza all'interno del garage di porzioni dello stesso chiuse mediante delle saracinesche che hanno creato all'interno dei veri e propri box personali. Informazioni assunte dagli eredi del debitore esecutato, dal portiere dello stabile e dall'amministratore del Condominio dell'is. 133 hanno permesso di accertare come anche se il garage risulti ufficialmente un bene unico in comproprietà tra vari proprietari, questo nel tempo è stato suddiviso bonariamente tra i possidenti dello stesso che nell'area a loro assegnata hanno, in qualche caso, protetto l'accesso, per l'appunto, mediante delle saracinesche di protezione o altra tipologia di infissi. Benché l'immobile allo stato attuale debba essere considerato come un'unica unità e quindi da stimare nella sua interezza, si segnala come la porzione di area destinata verbalmente al debitore esecutato sia quella in corrispondenza del lato sud-ovest del garage, al confine con il locale dove sono situati i contatori della luce, protetta da apposita saracinesca e ad oggi occupata dalla sig.ra Raffa, che in sede di sopralluogo ne ha dichiarato il possesso in quanto ad oggi proprietaria dell'appartamento acquistato ad una precedente asta immobiliare originariamente di proprietà del debitore esecutato. Si segnala, inoltre, come nel box in oggetto sia presente un punto luce direttamente collegato al contatore dell'unità abitativa appena citata.
La forte centralità della zona e la presenza di parcheggi a pagamento in tutto il centro cittadino, rende, infine, detto bene particolarmente appetibile per il mercato economico non soltanto per gli abitanti dello stabile, ma per chiunque frequenti in modo abituale il centro cittadino.
posto al piano cantinato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 587
Identificato al catasto fabbricati: foglio 227 mappale 327 subalterno 45, categoria C/6, classe 10, composto da vani 462 mq, posto al piano s1, - rendita: € 1.765,66
Coerenze: Confina a nord con altri fabbricati, ad est con via Risorgimento, a sud con altra unità immobiliare e a ovest con via Centonze.

---

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un'area ricadente in pieno centro cittadino caratterizzata da un'edilizia residenziale di prestigio e dove è presente una notevole attività commerciale. Tutta l'area risulta ben servita da mezzi pubblici e l'immediata vicinanza della stessa con i principali servizi che offre la città, rende detta zona molto appetibile per il mercato economico.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (di pregio) a traffico sostenuto con parcheggi con parkimetro.

Servizi della zona:	scuola elementare (buono), supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), farmacie (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Colli San Rizzo.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] ne attesta la proprietà nonostante la mancanza del titolo che comprovi quanto dichiarato

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A., CON SEDE IN MESSINA, C.F.: 03987280827, contro** [redacted]

di Tribunale di Messina in data 12/08/1994 al n. 1532 iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 12/08/1994 ai nn. 20609/2045.
importo ipoteca: £ 2.000.000.000
importo capitale: £ 979.511.713
In detta iscrizione si riportano semplicemente il foglio e la particella, ma non il subalterno. Si rileva, inoltre, una consistenza indicata differente rispetto a quella catastale.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 1491/94 R.G. a favore di **SICILCASSA S.P.A., SEDE DI MESSINA, C.F.: 000174820829,** [redacted]

firma di Tribunale di Messina in data 23/07/1994 iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 26/07/1994 ai nn. 18883/1835.
importo ipoteca: £ 2.350.000.000
importo capitale: £ 1.306.832.806
In detta iscrizione si riportano semplicemente il foglio e la particella, ma non il subalterno. Si rileva, inoltre, una consistenza indicata differente rispetto a quella catastale.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 1490/94 R.G. a favore di **SICILCASSA S.P.A., SEDE DI MESSINA, C.F.: 000174820829, contro** [redacted] a firma di Tribunale di Messina in data 23/07/1994 iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 26/07/1994 ai nn. 18882/1834.
importo ipoteca: £ 2.300.000.000
In detta iscrizione si riportano semplicemente il foglio e la particella, ma non il subalterno. Si rileva, inoltre, una consistenza indicata differente rispetto a quella catastale.

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banco di Sicilia S.p.A., con sede in Messina, C.F.: 03987280827 contro [redacted] IBUNALE DI MESSINA in data 15/07/1998 al n. 1618 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 23/07/1998 ai nn. 15630/13259.

4.2.3. Altre trascrizioni:
Atto Giudiziario derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore di [redacted] quota di 1/2 ciascuno [redacted] TRIBUNALE DI MESSINA in data 07/01/1997 al n. 1576/96 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 01/02/1997 ai nn. 2557/2322.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: è stata rilevata una distribuzione interna del locale garage diversa rispetto a quanto riportato al N.C.E.U. di Messina, dovuta alla presenza di qualche tramezzo e di alcuni infissi non presenti in planimetria.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Secondo quanto riferito dall'amministratore del condominio, ad oggi il locale garage non possiede tabelle millesimali, e le spese di gestione sono ripartite tra coloro che lo utilizzano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari: [redacted]
da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita e appalto a firma di Notaio Francesco Paderni in data 31/12/1970 Rep. n. 118095, Racc. 6113 registrato a Messina in data 19/01/1971 al n. 407 vol. 718, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 02/02/1971 al n. 2121 R.P..
Con detto atto è stato venduto al debitore esecutato tutto ed intero il terreno e l'area edificabile di risulta della demolizione di un vecchio fabbricato sito in Messina costituente i comparti I e II dell'is. 133 del Piano Regolatore della città.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di Costruzione n. 417 del 19/07/1969 e successive varianti per lavori di Ricostruzione dei Comparti I e II dell'isolato 133 del P. R. di Messina intestata a [redacted]. La richiesta è stata presentata in data 16/07/1969 e [redacted] in data 19/07/1969.

Con il provvedimento n. 1702/417/bis del 31/12/1971 detta Licenza Edilizia è stata voltura[redacted] a favore del Ge[redacted] successivamente, con il provvedimento n. 1778/417/ter dell'01/03/1972, detta Licenza Edilizia è stata volturata oltre che a nome del [redacted] anche in favore dei condomini.

Licenza Edilizia Integrativa n. 2022/417/bis del 07/10/1972 per lavori di Ricostruzione dei Comparti I e II dell'isolato 133 del P. R. di Messina intestata a [redacted]. La richiesta è stata presentata in data 19/07/1972 e rilasciata in data 07/10/1972.

L'agibilità è stata rilasciata in data 03/11/1972 con prot. n. 21381.

Con detta Licenza è stato approvato il progetto di variante presentato in data 09/07/1972 dalla [redacted] Condomini. La costruzione è stata dichiarata conforme a detto progetto in forza di apposito certificato rilasciato dal Comune di Messina in data 31/10/1972 con prot. n. 13166/Cr. In data 07/11/1972 con prot. n. 21381 è stata rilasciata l'abitabilità per tutti i piani del fabbricato ad eccezione del piano cantinato; per i locali di piano terra è stata inoltre concessa l'abitabilità limitatamente alle ore diurne.

Per quanto attiene il locale cantinato destinato a parcheggio, infine, in data 31/10/1972 con prot. n. 231/VII è stato concesso il Nulla Osta all'abitabilità da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Messina, che successivamente, in data 06/09/2006 con prot. n. 9287, ha attestato la conformità del progetto presentato dal Condominio in oggetto per la realizzazione di una autorimessa alla vigente normativa antincendio e/o ai criteri generali di prevenzione incendi.

Descrizione **Garage** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/16 di Garage sito in Messina (Messina) Via Centonze is. 133.

Composto da un'unità immobiliare destinata a garage (foto dalla n. 1 alla n. 6 e dalla n. 47 alla n. 63) posta al piano cantinato di un fabbricato composto da sei elevazioni f.t. oltre piano cantinato e terrazza di copertura praticabile, costruito all'inizio degli anni '70 nei comparti I e II dell'isolato 133 del P.R. di Messina.
Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e tutti i piani sono adibiti a civile abitazione e uffici ad eccezione del piano terra, dove sono ubicati delle botteghe con accesso direttamente dall'esterno ed un deposito accessibile direttamente dall'androne condominiale, e di quello cantinato, dove insistono dei parcheggi e due ulteriori ambienti adibiti a locale caldaia e cabina dell'Enel.
Il bene in oggetto, benché accessibile direttamente dalla via Centonze per mezzo di una rampa carrabile protetta da saracinesca automatica, risulta dotato di un collegamento interno con il fabbricato cui appartiene e definito da una scala a singola rampa che conduce al soprastante atrio condominiale; durante il corso dei sopralluoghi effettuati è stata rilevata la presenza all'interno del garage di porzioni dello stesso chiuse mediante delle saracinesche che hanno creato all'interno dei veri e propri box personali. Informazioni assunte dagli eredi del debitore esecutato, dal portiere dello stabile e dall'amministratore del Condominio dell'is. 133 hanno permesso di accertare come anche se il garage risulti ufficialmente un bene unico in comproprietà tra vari proprietari, questo nel tempo è stato suddiviso bonariamente tra i possidenti dello stesso che nell'area a loro assegnata hanno, in qualche caso, protetto l'accesso, per l'appunto, mediante delle saracinesche di protezione o altra tipologia di infissi. Benché l'immobile allo stato attuale debba essere considerato come un'unica unità e quindi da stimare nella sua interezza, si segnala come la porzione di area destinata verbalmente al debitore esecutato sia quella in corrispondenza del lato sud-ovest del garage, al confine con il locale dove sono situati i contatori della luce, protetta da apposita saracinesca e ad oggi occupata dalla sig.ra Raffa, che in sede di sopralluogo ne ha dichiarato il possesso in quanto ad oggi proprietaria dell'appartamento acquistato ad una precedente asta immobiliare originariamente di proprietà del debitore esecutato. Si segnala, inoltre, come nel box in oggetto sia presente un punto luce direttamente collegato al contatore dell'unità abitativa appena citata.
La forte centralità della zona e la presenza di parcheggi a pagamento in tutto il centro cittadino, rende, infine, detto bene particolarmente appetibile per il mercato economico non soltanto per gli abitanti dello stabile, ma per chiunque frequenti in modo abituale il centro cittadino.
posto al piano cantinato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 587
Identificato al catasto fabbricati: foglio 227 mappale 327 subalterno 45, categoria C/6, classe 10, composto da vani 462 mq, posto al piano s1, - rendita: € 1.765,66
Coerenze: Confina a nord con altri fabbricati, ad est con via Risorgimento, a sud con altra unità immobiliare e a ovest con via Centonze.
L'edificio è stato costruito nel 1970.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,50.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B1 - Residenziale del Centro Urbano
Norme tecniche ed indici: L'immobile ricade in zona "B1" del Piano Regolatore Generale – Variante Generale - del Comune di Messina. Le zone "B1" comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzì", non inclusi nei parametri delle zone "A" e delle zone "B2". In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti. Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici :
- Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato;
- Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani fuori terra

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle norme di attuazione del P.R.G..
Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui all'art. 33 delle norme di attuazione del P.R.G..
Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali.
Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.
Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	Sup. reale netta	426.70	1.00	426.70
Locale luce ENEL	Sup. reale netta	12.00	1.00	12.00
Vano sottoscala e cabine ascensori	Sup. reale netta	59.30	1.00	59.30
Locale caldaia	Sup. reale netta	33.00	1.00	33.00
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	Sup. reale netta	56.00	1.00	56.00
	Sup. reale netta	**587.00**		**587.00**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai:	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: a terrazzo praticabile, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna:	materiale: marmette di cemento, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: Saracinesca automatica, materiale: ferro, condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.

Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA - Ordine di Messina Reg. 3037

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico comparativo

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, ovvero quella superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Nel caso in esame la comparazione è possibile in quanto sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Per definire un valore medio di vendita di immobili analoghi a quello in oggetto nella zona in questione si è fatto riferimento sia ai dati assunti da alcune delle agenzie immobiliari di caratura della città di Messina che a quelli ottenuti consultando il sito dell'agenzia delle entrate (www.agenziadelterritorio.it), dove sono state verificate le quotazioni di mercato per immobili simili a quello in esame nella zona in questione relativamente al secondo semestre 2012 (Codice di Zona B3). Tenendo, inoltre, conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture e delle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di esecuzione immobiliare, pari a 1.250 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari della provincia di Messina, valori di mercato dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage	426.70	€ 1.250,00	€ 533.375,02
Locale luce ENEL	12.00	€ 1.250,00	€ 15.000,00
Vano sottoscala e cabine ascensori	59.30	€ 1.250,00	€ 74.125,00
Locale caldaia	33.00	€ 1.250,00	€ 41.250,00
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	56.00	€ 1.250,00	€ 70.000,00
	587.00		€ 733.750,01

- Valore corpo: **€ 733.750,01**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 733.750,01**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 45.859,38**

Doott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 3057

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage	587	€ 733.750,01	€ 45.859,38

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 per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 6.878,91**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 38.980,47**

Relazione lotto 004 creata in data 13/07/2013
Codice documento: E080-98-000232-004

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' Iscritto all'Albo di Messina N.ro 305 - MESSINA

Beni in Messina (Messina) Via La Farina n. 37
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Messina, Via La Farina n. 37.

Composto da un'unità immobiliare (foto dalla n. 64 alla n. 73) destinata ad ufficio posta al piano terra (prima elevazione f.t.) di un fabbricato a cinque elevazioni f.t. oltre piano cantinato e piano attico costruito all'inizio degli anni '60 in pieno centro cittadino, in una zona, tuttavia, residenziale non di pregio. L'immobile, che all'atto del sopralluogo è risultato in buono stato di manutenzione, risulta composto da un ingresso, un bagno, due vani comunicanti tra loro adibiti ad ufficio ed un piccolo archivio. Tutti i locali, ad eccezione dell'archivio, ricevono luce direttamente dall'esterno e risultano abbastanza confortevoli.
posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 56
Identificato al catasto fabbricati: foglio 228 mappale 36 subalterno 30, categoria A/10, classe 3, composto da vani 3.5, posto al piano T, - rendita: € 1.310,51.
Coerenze: Confina a nord con corpo scala e cortile interno, ad est e sud con altre unità immobiliari, ad ovest con altro fabbricato.
Note: A seguito delle indagini effettuate dalla scrivente presso il N.C.E.U. è stata rilevata la mancanza della planimetria catastale del bene in oggetto e una destinazione d'uso diversa da quella per la quale lo stesso è stato realizzato. Infatti, come è possibile evincere dalla variante al progetto approvato per la realizzazione del fabbricato cui l'immobile appartiene, la destinazione d'uso della presente unità immobiliare non è quella di abitazione di tipo economico (A/3), ma quella di ufficio (A/10). Alla luce di ciò, mediante pratica DOCFA, unitamente alla presentazione della planimetria del bene, aggiornata anche per quello che concerne la corretta distribuzione degli spazi interni, è stato, inoltre, necessario effettuare, il cambio di destinazione d'uso del cespite facendolo ricadere nella categoria A/10 ovvero "Uffici e studi privati"; detto cambiamento ha causato la soppressione dell'originario sub 7 in luogo di quello attuale, ovvero sub 30, ed una sensibile variazione della rendita catastale.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un'area sita in pieno centro cittadino a poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria e dalla centralissima Piazza Cairoli. Tutta l'area risulta ben servita da mezzi pubblici e l'immediata vicinanza della stessa con i principali servizi che offre la città, rende detta zona molto appetibile per il mercato economico.

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	scuola elementare (buono), supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), farmacie (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Colli San Rizzo.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.1).

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - Matricola 3057 - MESSINA

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di € 210 mensili stipulato in data 01/06/2011 con scadenza in 31/05/2017, registrato a Messina in data 30/06/2011 ai nn. 326

Il contratto è stato ufficialmente stipulato e registrato in data successiva il pignoramento, ma era già dato in locazione al [redacted] forza di un contratto verbale con il debitore esecutato da date antecedente lo stesso.

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI FIDEIUSSORIE a favore di **CREDITO ITALIANO S.P.A., CON SEDE IN MILANO, C.F.: 00348170101, contro** [redacted], a firma di Notaio Giovanni Paderni in data 11/06/1997 al n. 50931, iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 12/06/1997 ai nn. 14058/1185.
importo ipoteca: £ 600.000.000
importo capitale: £ 304.599.977

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banco di Sicilia S.p.A., con sede in Messina, C.F.: 03987280827 [redacted] firma di TRIBUNALE DI MESSINA in data [redacted] al n. 1618, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 23/07/1998 ai nn. 15630/13259.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco Paderni in data 07/12/1972 al Rep. n. 121795 Racc. n. 7988, registrato a Messina in data 10/12/1972 al n. 7344 vol. 863, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 05/01/1973 al n. 542 R.P..
Riferito limitatamente a: Quota di 1/2

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' Iscritto all'Albo di Messina Matric. 2057 MESSINA

[redacted] antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Gregorio in data 31/07/1960 al Rep. n. 17830 Racc. n. 852, registrato a Alì Terme in data 08/08/1960 al n. 115 vol. 113.
Riferito limitatamente a: Quota di 1/2

7. **PRATICHE EDILIZIE:**
Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina hanno messo in evidenza come il fabbricato cui l'immobile in oggetto appartiene sia stato costruito in conformità al progetto presentato dalla ditta costruttrice [redacted] all'Ufficio Tecnico del Comune di Messina in data 17/03/1960 e che ha ottenuto il parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 06/10/1960, ed alla sua variante approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 15/06/1961. La conformità dell'opera realizzata al progetto presentato è stata rilasciata dal Comune di Messina in data 30/06/1961 con prot. n. 15724.

Descrizione **ufficio** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Messina (Messina) Via La Farina n. 37.

Composto da un'unità immobiliare (foto dalla n. 64 alla n. 73) destinata ad ufficio posta al piano terra (prima elevazione f.t.) di un fabbricato a cinque elevazioni f.t. oltre piano cantinato e piano attico costruito all'inizio degli anni '60 in pieno centro cittadino, in una zona, tuttavia, residenziale non di pregio. L'immobile, che all'atto del sopralluogo è risultato in buono stato di manutenzione, risulta composto da un ingresso, un bagno, due vani comunicanti tra loro adibiti ad ufficio ed un piccolo archivio. Tutti i locali, ad eccezione dell'archivio, ricevono luce direttamente dall'esterno e risultano abbastanza confortevoli.
posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **56**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 228 mappale 36 subalterno 30, categoria A/10, classe 3, composto da vani 3.5, posto al piano T, - rendita: € 1.310,51.
Coerenze: Confina a nord con corpo scala e cortile interno, ad est e sud con altre unità immobiliari, ad ovest con altro fabbricato.
Note: A seguito delle indagini effettuate dalla scrivente presso il N.C.E.U. è stata rilevata la mancanza della planimetria catastale del bene in oggetto e una destinazione d'uso diversa da quella per la quale lo stesso è stato realizzato. Infatti, come è possibile evincere dalla variante al progetto approvato per la realizzazione del fabbricato cui l'immobile appartiene, la destinazione d'uso della presente unità immobiliare non è quella di abitazione di tipo economico (A/3), ma quella di ufficio (A/10). Alla luce di ciò, mediante pratica DOCFA, unitamente alla presentazione della planimetria del bene, aggiornata anche per quello che concerne la corretta distribuzione degli spazi interni, è stato, inoltre, necessario effettuare il cambio di destinazione d'uso del cespite facendolo ricadere nella categoria A/10 ovvero "Uffici e studi privati"; detto cambiamento ha causato la soppressione dell'originario sub 7 in luogo di quello attuale, ovvero sub 30, ed una sensibile variazione della rendita catastale.

L'edificio è stato costruito nel 1960.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,50.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - Ordine Messina Matric. 3057 - MESSINA

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B1 - Residenziale del Centro Urbano
Norme tecniche ed indici: L'immobile ricade in zona "B1" del Piano Regolatore Generale - Variante Generale - del Comune di Messina. Le zone "B1" comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzì", non inclusi nei parametri delle zone "A" e delle zone "B2". In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti. Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici :
- Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato;
- Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani fuori terra

L'immobile ricade in zona "B1" del Piano Regolatore Generale - Variante Generale - del Comune di Messina. Le zone "B1" comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzì", non inclusi nei parametri delle zone "A" e delle zone "B2". In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti. Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici :
- Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato;
- Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani fuori terra

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle norme di attuazione del P.R.G..
Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui all'art. 33 delle norme di attuazione del P.R.G..
Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali.
Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.
Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	10.56	1.00	10.56
Vano lato nord	Sup. reale netta	19.90	1.00	19.90
Bagno	Sup. reale netta	2.54	1.00	2.54
Vano lato sud	Sup. reale netta	11.44	1.00	11.44
Archivio	Sup. reale netta	4.00	1.00	4.00
Tramezzi, muri di lamp. con l'esterno	Sup. reale netta	7.56	1.00	7.56
	Sup. reale netta	56.00		56.00

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matr. 3067

Solai:	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate, condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: legno, protezione: scuretti e inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico comparativo

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Nel caso in esame la comparazione è possibile in quanto sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Per definire un valore medio di vendita di abitazioni di tipo civile ubicate nella zona in questione si è fatto riferimento sia ai dati assunti da alcune delle agenzie immobiliari di caratura della città di Messina che a quelli ottenuti consultando il sito dell'agenzia delle entrate (www.agenziadelterritorio.it), dove sono state verificate le quotazioni di mercato per immobili simili a quello in esame nella zona in questione relativamente al secondo semestre 2012 (Codice di Zona B2). Tenendo, inoltre, conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture e delle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di esecuzione immobiliare, pari a 1.900 €/mq.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà, sommando poi le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base a dei coefficienti riduttivi.

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' MESSINA

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari della provincia di Messina, valori di mercato dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. ufficio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso	10.56	€ 1.900,00	€ 20.064,00
Vano lato nord	19.90	€ 1.900,00	€ 37.810,00
Bagno	2.54	€ 1.900,00	€ 4.826,00
Vano lato sud	11.44	€ 1.900,00	€ 21.736,00
Archivio	4.00	€ 1.900,00	€ 7.600,00
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	7.56	€ 1.900,00	€ 14.364,00
	56.00		€ 106.400,00

- Valore corpo: **€ 106.400,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 106.400,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 106.400,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio	56	€ 106.400,00	€ 106.400,00

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 per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 15.960,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 90.440,00**

Relazione lotto 005 creata in data 13/07/2013
Codice documento: E080-98-000232-005

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI - Iscritto all'Albo Messina Matric. 3057 - MESSINA

Beni in Messina (Messina) Via La Farina n. 37
Lotto 006

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, Via La Farina n. 37.

   Composto da un'unità immobiliare per civile abitazione (foto dalla n. 74 alla n. 88) posta al piano attico (sesta elevazione f.t.) di un fabbricato (foto dalla n. 64 alla n. 67) a cinque elevazioni f.t. oltre piano cantinato e piano attico costruito all'inizio degli anni '60 in pieno centro cittadino, in una zona, tuttavia, residenziale non di pregio.
   L'immobile, che all'atto del sopralluogo è risultato in discreto stato di manutenzione, risulta composto da un ingresso, tre camere, un disimpegno ed un bagno, oltre un soggiorno ed un angolo cottura realizzati in quella parte del terrazzo di pertinenza dell'immobile coperta abusivamente. Tutti gli ambienti della casa risultano abbastanza comodi e ben illuminati da luce naturale, anche se privi di impianto di riscaldamento. Le pareti, rifinite mediante intonaco cementizio tinteggiato, presentano delle cornicette in gesso in quasi tutti gli ambienti della casa e gli infissi interni presenti sono in legno in parte pieni ed in parte misti con vetri. Per quanto attiene quella parte dell'immobile edificata abusivamente, i rilievi fotografici e metrici effettuati hanno messo in evidenza come questa interessi una superficie di circa mq 33, chiusa dall'esterno per mezzo di una struttura leggera in metallo e vetro che poggia su dei muretti in muratura caratterizzati da un'altezza di circa m 1, all'interno della quale sono stati realizzati un soggiorno ed una piccola cucina separati tra loro per mezzo di una parete in mattoni forati. Infine, in corrispondenza del soggiorno, la parete lato ovest ed il soffitto sono stati rivestiti mediante dei pannelli di legno.
   posto al piano attico sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 106
   Identificato al catasto fabbricati: foglio 228 mappale 36 subalterno 26, categoria A/3, classe 5, composto da vani 5,5, posto al piano 5, - rendita: € 426,08.
   Coerenze: Confina a nord con corpo scala e cortile interno, ad est con altra unità immobiliare, ad ovest con altro fabbricato e a sud con via Industriale.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   Trattasi di un'area sita in pieno centro cittadino a poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria e dalla centralissima Piazza Cairoli. Tutta l'area risulta ben servita da mezzi pubblici e l'immediata vicinanza della stessa con i principali servizi che offre la città, rende detta zona molto appetibile per il mercato economico.

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	scuola elementare (buono), supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), farmacie (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Colli San Rizzo.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.1).

3. **STATO DI POSSESSO:**
   Occupato da [redacted] un contratto di locazione soltanto verbale.
   Secondo quanto dichiarato dagli occupanti l'immobile, la sig.ra [redacted] vive nell'immobile in forza di un contratto di locazione verbale stipulato tra la sig [redacted] ad oggi defunta, ed il debitore esecutato. L'attuale occupante dell'immobile viveva già con la sig.ra [redacted] pertanto, al decesso di quest'ultima, continuando a vivere nell'immobile in oggetto, ha provveduto lei a pagare i canoni di locazione dovuti.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' Iscritto all'Albo degli Ingegneri di Messina N. 3057 MESSINA

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:
   4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
      4.2.1. Iscrizioni:

      Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI FIDEIUSSORIE a favore di **CREDITO ITALIANO S.P.A., CON SEDE IN MILANO, C.F.: 00348170101, contro** [redacted], a firma di Notaio Giovanni Paderni in data 11/06/1997 al n. 50931, iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 12/06/1997 ai nn. 14058/1185.
      importo ipoteca: £ 600.000.000
      importo capitale: £ 304.599.977

      Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A., CON SEDE IN MESSINA, C.F.: 03987280827, contro** [redacted] a firma di Tribunale di Messina in data 12/08/1994 al n. 1532 iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 12/08/1994 ai nn. 20609/2045.
      importo ipoteca: £ 2.000.000.000
      importo capitale: £ 979.511.713
      Nella nota in oggetto è riportata la descrizione del bene unitamente all'indicazione di foglio e particella ma non il numero di subalterno.

      4.2.2. Pignoramenti:

      Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banco di Sicilia S.p.A., con sede in Messina, C.F.: 03987280827 contro [redacted] a firma di TRIBUNALE DI MESSINA in data [redacted] iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 23/07/1998 ai nn. 15630/13259.

      4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna
      4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna
   4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
      4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

      Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nel terrazzo di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto è stata abusivamente coperta parte della superficie complessiva realizzando così un soggiorno ed una cucina. La chiusura è stata realizzata per mezzo di muretti in muratura caratterizzati da un'altezza di circa m 1 sopra i quali insiste una struttura leggera in metallo e vetro. Nella zona destinata a soggiorno, inoltre, sono stati messi dei pannelli di legno sia in corrispondenza della parete lato ovest che del soffitto, realizzato anch'esso con una struttura leggera costituita da profilati di metallo su supporti in ferro.
      L'abuso commesso è regolarizzabile mediante richiesta di autorizzazione in sanatoria presso gli uffici pubblici competenti.
      4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA - Iscritto Albo di Messina n. 3057

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Gregorio in data 18/07/1961 al Rep. n. 25105, Racc. n. 1142, registrato a Alì Terme in data 26/07/1961 al n. 58 vol. 114, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 28/07/1961 al n. 11800 R.P..

7. PRATICHE EDILIZIE:

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina hanno messo in evidenza come il fabbricato cui l'immobile in oggetto appartiene sia stato costruito in conformità al progetto presentato dalla ditta costruttrice [redacted] all'Ufficio Tecnico del Comune di Messina in data 17/03/1960 e che ha ottenuto il parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 06/10/1960, ed alla sua variante approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 15/06/1961. La conformità dell'opera realizzata al progetto presentato è stata rilasciata dal Comune di Messina in data 30/06/1961 con prot. n. 15724.

Descrizione **appartamento** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via La Farina n. 37.

Composto da un'unità immobiliare per civile abitazione (foto dalla n. 74 alla n. 88) posta al piano attico (sesta elevazione f.t.) di un fabbricato (foto dalla n. 64 alla n. 67) a cinque elevazioni f.t. oltre piano cantinato e piano attico costruito all'inizio degli anni '60 in pieno centro cittadino, in una zona, tuttavia, residenziale non di pregio.
L'immobile, che all'atto del sopralluogo è risultato in discreto stato di manutenzione, risulta composto da un ingresso, tre camere, un disimpegno ed un bagno, oltre un soggiorno ed un angolo cottura realizzati in quella parte del terrazzo di pertinenza dell'immobile coperta abusivamente. Tutti gli ambienti della casa risultano abbastanza comodi e ben illuminati da luce naturale, anche se privi di impianto di riscaldamento. Le pareti, rifinite mediante intonaco cementizio tinteggiato, presentano delle cornicette in gesso in quasi tutti gli ambienti della casa e gli infissi interni presenti sono in legno in parte piene ed in parte miste con vetri. Per quanto attiene quella parte dell'immobile edificata abusivamente, i rilievi fotografici e metrici effettuati hanno messo in evidenza come questa interessi una superficie di circa mq 33, chiusa dall'esterno per mezzo di una struttura leggera in metallo e vetro che poggia su dei muretti in muratura caratterizzati da un'altezza di circa m 1, all'interno della quale sono stati realizzati un soggiorno ed una piccola cucina separati tra loro per mezzo di una parete in mattoni forati. Infine, in corrispondenza del soggiorno, la parete lato ovest ed il soffitto sono stati rivestiti mediante dei pannelli di legno.
posto al piano attico sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **106**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 228 mappale 36 subalterno 26, categoria A/3, classe 5, composto da vani 5,5, posto al piano 5, - rendita: € 426,08.
Coerenze: Confina a nord con corpo scala e cortile interno, ad est con altra unità immobiliare, ad ovest con altro fabbricato e a sud con via Industriale.
L'edificio è stato costruito nel 1960.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B1 - Residenziale del Centro Urbano
Norme tecniche ed indici: L'immobile ricade in zona "B1" del Piano Regolatore Generale - Variante Generale - del Comune di Messina. Le zone "B1" comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzì", non inclusi nei parametri delle zone "A" e delle zone "B2". In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti. Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici :
- Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato;
- Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani fuori terra

L'immobile ricade in zona "B1" del Piano Regolatore Generale - Variante Generale - del Comune di Messina. Le zone "B1" comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzì", non inclusi nei parametri delle zone "A" e delle zone "B2". In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti. Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici :
- Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato;
- Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani fuori terra

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle norme di attuazione del P.R.G..
Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui all'art. 33 delle norme di attuazione del P.R.G..
Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali.
Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.
Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso	Sup. reale netta	2.95	1.00	2.95
Vano lato nord-est	Sup. reale netta	6.20	1.00	6.20
Vano lato nord-ovest	Sup. reale netta	14.80	1.00	14.80
Vano centrale	Sup. reale netta	15.20	1.00	15.20
Bagno	Sup. reale netta	3.25	1.00	3.25
Disimpegno	Sup. reale netta	16.00	1.00	16.00
Soggiorno realizzato nella copertura del terrazzo	Sup. reale netta	24.25	0.67	16.25
Cucina realizzata nella copertura del terrazzo	Sup. reale netta	6.75	0.67	4.52
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	Sup. reale netta	19.60	1.00	19.60
Balcone	Sup. reale netta	6.50	0.33	2.15

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matr. 3067

Terrazzo scoperto	Sup. reale netta	16.80	0.33	5.54
	Sup. reale netta	**132.30**		**106.46**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: detti infissi sono presenti soltanto nei due vani lato nord dell'immobile.

Infissi esterni: tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: Detti infissi sono presenti nel bagno, nel disimpegno e nel prospiciente vano..

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: Detta pavimentazione è anche presente anche in corrispondenza di quella parte di terrazzo coperta abusivamente.

Pavim. Interna: materiale: mattonelle in scaglie di marmo, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: Detta pavimentazione è presente in tutti gli ambienti ad accezione del bagno.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: detta pavimentazione è presente nel bagno.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI - MESSINA - Iscritta all'Albo di Messina n. 3054

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico comparativo

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Nel caso in esame la comparazione è possibile in quanto sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Per definire un valore medio di vendita di abitazioni di tipo civile ubicate nella zona in questione si è fatto riferimento sia ai dati assunti da alcune delle agenzie immobiliari di caratura della città di Messina che a quelli ottenuti consultando il sito dell'agenzia delle entrate (www.agenziadelterritorio.it), dove sono state verificate le quotazioni di mercato per immobili simili a quello in esame nella zona in questione relativamente al secondo semestre 2012 (Codice di Zona B2). Tenendo, inoltre, conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli abusi riscontrati, delle finiture e delle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di esecuzione immobiliare, pari a 2.100 €/mq.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate	da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate	da 0,25 a 0,50
- balconi e terrazze scoperte	da 0,10 a 0,33
- logge coperte fino a 10 mq	da 0,30 a 0,50
- Verande	da 0,20 a 0,67

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari della provincia di Messina, valori di mercato dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ingresso	2.95	€ 2.100,00	€ 6.195,00
Vano lato nord-est	6.20	€ 2.100,00	€ 13.020,00
Vano lato nord-ovest	14.80	€ 2.100,00	€ 31.080,00
Vano centrale	15.20	€ 2.100,00	€ 31.920,00

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 3187 - MESSINA

Bagno	3.25	€ 2.100,00	€ 6.825,00
Disimpegno	16.00	€ 2.100,00	€ 33.600,00
Soggiorno realizzato nella copertura del terrazzo	16.25	€ 2.100,00	€ 34.119,75
Cucina realizzata nella copertura del terrazzo	4.52	€ 2.100,00	€ 9.497,25
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	19.60	€ 2.100,00	€ 41.160,00
Balcone	2.15	€ 2.100,00	€ 4.504,50
Terrazzo scoperto	5.54	€ 2.100,00	€ 11.642,40
	106.46		€ 223.563,90

- Valore corpo: **€ 223.563,90**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 223.563,90**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 223.563,90**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	106	€ 223.563,90	**€ 223.563,90**

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 per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 33.534,59**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 190.029,32**

Relazione lotto 006 creata in data 13/07/2013
Codice documento: E080-98-000232-006

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 3057 - MESSINA

Beni in Rometta (Messina) Via Cucinotti Violato
Lotto 007

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sita in Rometta (Messina) frazione Rometta Marea, Contrada Fondaco Nuovo Via Cucinotti Violato.

   Composto da una villa singola per civile abitazione con annessi giardino, piscina, fabbricato singolo adibito deposito e campo da tennis costruita all'inizio degli anni '90 dalla [redacted] e che sviluppa nel suo insieme una superficie di mq 5.075 (foto dalla n. 89 alla n 145). L'intero appezzamento di terreno nel quale è stata realizzata l'unità abitativa in oggetto, appartiene ad una molto più vasta area nella quale, all'interno del piano di lottizzazione denominato "Le Coccinelle", ad oggi ancora non portato a compimento, l'Immobiliar[redacted]a realizzato il complesso edilizio residenziale "Golden Sunset" costituito da vine singole con cui il terreno in oggetto confina.
   L'accesso alla villa è praticato dalla via Cucinotti Violato, che conduce ad un grande ingresso composto da due cancelli, uno pedonale ed il secondo carrabile, prospicienti un cortile pavimentato mediante delle piastrelle per esterno che gira tutto intorno alla villa. Due comode scalinate poste in punti diversi del cortile conducono alla terrazza prospiciente il piano terra della villa, mentre una rampa carrabile conduce al sottostante piano cantinato.
   La villa, di circa mq 373, che all'atto del sopralluogo è risultata in medie condizioni di manutenzione, si sviluppa su tre livelli; il piano terra, ovvero quello di rappresentanza, risulta composto da un salone dotato di ampie aperture verso il frontistante terrazzo e di un grande camino posto lungo il lato nord, una cucina, direttamente collegata al salone per mezzo di un infisso doppio, un ulteriore vano adibito a studio ed un bagno. Il terrazzo presente, che gira tutto intorno il piano terra, risulta pavimentato mediante mattonelle in cotto per esterni antisdrucciolo e presenta protezione realizzata con colonnine in muratura.
   Al piano primo, raggiungibile sia per mezzo di una scala di legno che per mezzo di un ascensore interno all'abitazione, è ubicata la zona notte definita da quattro camere da letto, tre bagni, uno spogliatoio ed un comodo corridoio-disimpegno che collega tutti i vani tra loro; in particolare, una delle camere da letto, ovvero quella posizionata a nord-ovest possiede cabina spogliatoio e bagno direttamente accessibili dalla camera e la stanza posizionata lungo il lato sud-ovest è accessibile per mezzo di un piccolo disimpegno che conduce sia alla camera stessa che ad uno dei tre bagni presenti. Tutte le camere da letto ad eccezione di una sono dotate di comodi balconi, così come il disimpegno. I balconi, pavimentati mediante piastrelle per esterno antisdrucciolo, presentano protezione realizzata in parte in muratura ed in parte con ringhiere di ferro caratterizzate da forme regolari semplici, e risultano anche corredati da fioriere.
   Il piano cantinato, raggiungibile anch'esso dall'interno dell'abitazione sia per mezzo di una scala in c.a. pavimentata mediante lastre di marmo e dotata di corrimano in legno che per mezzo dell'ascensore, ma, come detto, anche dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile che si diparte dal cortile esterno, è, infine, composto dai locali cantina, dal ripostiglio e dalla lavanderia.
   Tutti gli ambienti della casa, benché non in buone condizioni di manutenzione risultano ben rifiniti ed illuminati da luce naturale. Le componenti presenti, come gli infissi esterni ed interni, sono tutti di buona o ottima qualità e la villa nel suo insieme risulta molto confortevole.
   Di pertinenza della stessa sono poi un grande giardino frontistante la villa, ove sono presenti un gazebo in ferro di forma circolare ed una fontana, oltre un'ulteriore zona pavimentata dove insistono una piscina doppia ed un campo da tennis.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA

All'interno dell'appezzamento di terreno vi è, infine, un fabbricato in muratura a due elevazioni f.t. adibito a deposito, ed in passato censito come fabbricato rurale, in pessime condizioni di manutenzione e composto al piano terra da due vani ed un bagno collegati tra loro da un piccolo disimpegno, rifiniti mediante piastrelle di ceramica e protetti mediante degli infissi in legno in mediocri condizioni di manutenzione, oltre frontistante patio, ed un piano primo, all'atto del sopralluogo totalmente inaccessibile a causa delle pessime condizioni in cui versa la scala esterna di accesso, composto da una terrazzo che consente l'accesso ad un ulteriore vano.
posto al piano S1 - T - 1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 862
Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 2 mappale 3251 subalterno 1, categoria A/7, classe 8, composto da vani 12,5, posto al piano S1 - T - 1, - rendita: € 1.936,71.
  Note: Detta particella deriva da parte delle originarie particelle 2700 e 2702 e dall'intera particella 9 definite nell'atto di pignoramento immobiliare. La particella in oggetto, che all'atto della fusione e del suo passaggio ad ente urbano sviluppava una superficie complessiva di mq 4.600, è stata successivamente frazionata dando luogo all'attuale particella 3251, che copre un'area pari a mq 2.376 e sulla quale è stata edificata la villa in oggetto, ed alla particella n. 3311 di mq 2.224 che è stata successivamente soppressa originando nuove particelle.
- terreni: foglio 2 mappale 2790 qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 110 mq, - reddito agrario: € 2,16, - reddito domenicale: € 4,86.
  Note: Per quanto attiene detta particella, che deriva dal frazionamento dell'originaria particella 2702, che inizialmente sviluppava una superficie complessiva di mq 1.620, ed in seguito a detto frazionamento ha ridotto la sua superficie a mq 1.510, questa è stata erroneamente indicata nel pignoramento immobiliare come particella 1790; detto sbaglio deriva da quello commesso dall'ufficio del Catasto di Messina, il quale erroneamente nel riportare in visura il frazionamento n. 24.1/1987 del 10/10/1987 relativo alla particella 2702, ha indicato una variazione della particella 1790, già esistente e posizionata in luogo diverso rispetto alla particella di origine (ovvero la n. 2702), invece della costituzione della corretta particella 2790. Per detta situazione è stata presentata da parte della scrivente istanza di rettifica dei dati catastali che ad oggi risultano quindi corretti.
- terreni: foglio 2 mappale 2794 qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale mq 300, - reddito agrario: € 1,70, - reddito domenicale: € 2,09.
  Note: Detta particella deriva dall'originaria particella 2700 di mq 1.470, la quale, in seguito al frazionamento del 30/05/1983 n. 52085, è stata suddivisa originando la nuova particella 2700 di mq 1.170 e nella particella 2794 di mq 300.
- fabbricati: foglio 2 mappale 3491 categoria Area Urbana, composto da mq 934.
  Note: Detta particella deriva dalla soppressione della particella n. 3311, che in origine sviluppava una superficie complessiva di mq 2.224.
- fabbricati: foglio 2 mappale 3492 categoria Area Urbana, composto da mq 1.257.
  Note: Detta particella deriva dalla soppressione della particella n. 3311, che in origine sviluppava una superficie complessiva di mq 2.224.
- fabbricati: foglio 2 mappale 3495 categoria C/2, classe 3, composto da mq 98, posto al piano T-1, - rendita: € 217,63.
  Note: Detta particella deriva dalla fusione delle particelle 3494 di mq 31 e 3493 di mq 2 originate dalla soppressione della particella 3311, e della particella 3495 di mq 65 derivata dalla soppressione dell'originaria particella 10 definita nell'atto di pignoramento immobiliare.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA

A.1.	**Fabbricato adibito a deposito:**	fabbricati: foglio 2 mappale 3495 categoria C/2, classe 3, composto da mq 98, posto al piano T-1, - rendita: € 217,63. Note: Trattasi di una unità immobiliare in muratura composta da due elevazioni f.t., in passato censita al catasto terreni come fabbricato rurale e ad oggi passata al catasto fabbricati e censita come deposito, che all'atto del sopralluogo effettuato versava in pessime condizioni di manutenzione. Il fabbricato in oggetto sviluppa una superficie lorda interna pari a circa mq 110, e, tenendo conto delle pertinenze, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 124. Il piano terra risulta composto da due vani ed un bagno collegati tra loro da un piccolo disimpegno, rifiniti mediante piastrelle di ceramica e protetti mediante degli infissi di legno in mediocri condizioni di manutenzione, oltre frontistante patio, mentre il piano primo, inaccessibile a causa delle pessime condizioni in cui versa la scala esterna di accesso, composto da una terrazzo che consente l'accesso ad un ulteriore vano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade nel Comune di Rometta, più precisamente nella frazione di Rometta Marea, in contrada Fondaco Nuovo. Rometta Marea è sita lungo la costa nord della provincia di Messina, a poche decine di km di distanza dal Comune di Messina, raggiungibile sia per mezzo dell'autostrada Messina-Palermo che dalla trafficata s.s. 113. La sua vicinanza con la città di Messina, ed il suo sviluppo direttamente sul mare, rende detta frazione molto appetibile per il mercato economico, soprattutto per ospitare seconde case estive. Nonostante tutta l'area sia prettamente frequentata durante il periodo estivo, anche nel periodo invernale questa risulta abitata ed i molti servizi presenti nella zona la rendono totalmente autosufficiente per soddisfare i beni di prima necessità.

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Milazzo, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Isole Eolie.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietarie dal 30/05/1983 ad oggi in forza di atto di compravendita, divisione e appalto a firma di Notaio Francesco Paderni del 30/05/1983 Rep. n. 135595 Racc. n. 12269, registrato a Messina in data 20/06/1983 al n. 4976, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 22/06/1983 al n. 12927 R.P..

Con detto atto le sig[redacted] hanno venduto alla debitrice esecutata una porzione del terreno edificabile sito in Rometta, frazione di Rometta Marea c/da Fondaco Nuovo, della superficie complessiva di mq 5.075, facente parte del progetto di lottizzazione denominato "Le Coccinelle".

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietarie da data antecedente il ventennio al 30/05/1983 in forza di denuncia di successione a firma di Notaio G. Saija in data 21/01/1961 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 19/06/1961 al n. 9388 R.P..

Con detto atto parte del terreno sul quale è stata costruita l'unità immobiliare in oggetto, ed in particolare le vecchie particelle n. 142, 144, 149, 151, 152 e 1962, è pervenuto alle sorel[redacted] forza di successione di [redacted] governata da testamento olografo del 09/12/1958 pubblicato con verbale in notar G. Saija del 12/01/1961, registrato al n. 4230 (den. 60 vol. 1020).

Riferito limitatamente a: fg. 2 part. n. 142, 144, 149, 151, 152 e 1962

[redacted] proprietarie da data antecedente il ventennio al 30/05/1983 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Domenico Federici in data 08/07/1970 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 15/10/1970 al n. 14869 R.P..

Con detto atto le sorell[redacted] anno acquistato la restante parte del fondo, ed in particolare le particelle n. 9, 10, 11, 12 e 242, sul quale è stato costruito il lotto in analisi.

Riferito limitatamente a: fg. 2 part. n. 9, 10, 11, 12 e 242

7. PRATICHE EDILIZIE:

Convenzione Rep. n. 1423 del 23/09/1983 per lavori di Realizzazione di un piano di lottizzazione e di costruzione di un complesso residenziale intestata a [redacted]

La ditta lottizzante ha presentato al Comune di Rometta (ME) un piano di lottizzazione e una richiesta di Concessione Edilizia per la costruzione di un complesso residenziale con annesse le opere di urbanizzazione, all'interno del quale è stata realizzata l'unità abitativa oggetto di perizia. Il suddetto piano di lottizzazione ed i progetti presentati hanno ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 19/07/1982 con verbale n. 10. Successivamente, con delibera n. 87 del 09/10/1982 approvata dalla C.P.C. di Messina nella seduta del 16/11/1982 con provvedimento n. 71175/61209/8, il Consiglio Comunale ha approvato il piano di lottizzazione e la presente convenzione.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI - MESSINA

Concessione Edilizia n. 17/88 del 03/06/1989 per lavori di Costruzione di un complesso edilizio residenziale da realizzarsi nella frazione di Rometta Marea, C/da Fondaco Nuovo intestata a [redacted] nella qualità di Amministratore Unico della "[redacted]
La richiesta è stata presentata in data 11/04/1988 con prot. n. 3528/566 e rilasciata in data 03/06/1989 con prot. n. 3528/566.
Detta Concessione Edilizia è stata rilasciata alla ditta richiedente, previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 10/05/1989, fatta eccezione dei fabbricati definiti in progetto come di tipologia "Corpo C" ed identificati dai numeri 1, 2, 5 e 6.
Concessione Edilizia n. 17/88 bis del 23/02/1991 per lavori di Costruzione di un complesso edilizio residenziale da realizzarsi nella frazione di Rometta Marea, C/da Fondaco Nuovo intestata a [redacted] nella qualità di Amministratore Unico della [redacted]
Detta richiesta è stata presentata in data 11/04/1988 con prot. n. 3528/566 e rilasciata in data 23/02/1991 con prot. n. 4133/481.
Detta Concessione Edilizia è stata rilasciata alla ditta richiedente, previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 10/05/1989 con verbale n. 7, per i fabbricati definiti in progetto come di tipologia "Corpo C" ed identificati dai numeri 1, 2, 5 e 6, i quali non erano stati autorizzati nella precedente Concessione Edilizia n. 17/88 del 03/06/1989.

Le indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Rometta hanno permesso di accertare come ancora ad oggi il piano di lottizzazione non sia stato ultimato e pertanto tutte le costruzioni che insistono in detta area, ivi compresa quella in oggetto, non sono suscettibili di rilascio di abitabilità finchè la lottizzazione non sarà definita.

Descrizione **villa singola** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Rometta (Messina) frazione Contrada Fondaco Nuovo Via Cucinotti Violato.

Composto da una villa singola per civile abitazione con annessi giardino, piscina, fabbricato singolo adibito deposito e campo da tennis costruita all'inizio degli anni '90 dalla [redacted] e che sviluppa nel suo insieme una superficie di mq 5.075 (foto dalla n. 89 alla n 145). L'intero appezzamento di terreno nel quale è stata realizzata l'unità abitativa in oggetto, appartiene ad una molto più vasta area nella quale, all'interno del piano di lottizzazione denominato "Le Coccinelle", ad oggi ancora non portato a compimento, [redacted] realizzato il complesso edilizio residenziale "Golden Sunset" costituito da ville singole con cui il terreno in oggetto confina.
L'accesso alla villa è praticato dalla via Cucinotti Violato, che conduce ad un grande ingresso composto da due cancelli, uno pedonale ed il secondo carrabile, prospicienti un cortile pavimentato mediante delle piastrelle per esterno che gira tutto intorno alla villa. Due comode scalinate poste in punti diversi del cortile conducono alla terrazza prospiciente il piano terra della villa, mentre una rampa carrabile conduce al sottostante piano cantinato.
La villa, di circa mq 373, che all'atto del sopralluogo è risultata in medie condizioni di manutenzione, si sviluppa su tre livelli; il piano terra, ovvero quello di rappresentanza, risulta composto da un salone dotato di ampie aperture verso il frontistante terrazzo e di un grande camino posto lungo il lato nord, una cucina, direttamente collegata al salone per mezzo di un infisso doppio, un ulteriore vano adibito a studio ed un bagno. Il terrazzo presente, che gira tutto intorno il piano terra, risulta pavimentato mediante mattonelle in cotto per esterni antisdrucciolo e presenta protezione realizzata con colonnine in muratura.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI - MESSINA - Ordine degli Ingegneri n. 3067

Al piano primo, raggiungibile sia per mezzo di una scala di legno che per mezzo di un ascensore interno all'abitazione, è ubicata la zona notte definita da quattro camere da letto, tre bagni, uno spogliatoio ed un comodo corridoio-disimpegno che collega tutti i vani tra loro; in particolare, una delle camere da letto, ovvero quella posizionata a nord-ovest possiede cabina spogliatoio e bagno direttamente accessibili dalla camera e la stanza posizionata lungo il lato sud-ovest è accessibile per mezzo di un piccolo disimpegno che conduce sia alla camera stessa che ad uno dei tre bagni presenti. Tutte le camere da letto ad eccezione di una sono dotate di comodi balconi, così come il disimpegno. I balconi, pavimentati mediante piastrelle per esterno antisdrucciolo, presentano protezione realizzata in parte in muratura ed in parte con ringhiere di ferro caratterizzate da forme regolari semplici, e risultano anche corredati da fioriere. Il piano cantinato, raggiungibile anch'esso dall'interno dell'abitazione sia per mezzo di una scala in c.a. pavimentata mediante lastre di marmo e dotata di corrimano in legno che per mezzo dell'ascensore, ma, come detto, anche dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile che si diparte dal cortile esterno, è, infine, composto dai locali cantina, dal ripostiglio e dalla lavanderia. Tutti gli ambienti della casa, benché non in buone condizioni di manutenzione risultano ben rifiniti ed illuminati da luce naturale. Le componenti presenti, come gli infissi esterni ed interni, sono tutti di buona o ottima qualità e la villa nel suo insieme risulta molto confortevole.
Di pertinenza della stessa sono poi un grande giardino frontistante la villa, ove sono presenti un gazebo in ferro di forma circolare ed una fontana, oltre un'ulteriore zona pavimentata dove insistono una piscina doppia ed un campo da tennis.
All'interno dell'appezzamento di terreno vi è, infine, un fabbricato in muratura a due elevazioni f.t. adibito a deposito, ed in passato censito come fabbricato rurale, in pessime condizioni di manutenzione e composto al piano terra da due vani ed un bagno collegati tra loro da un piccolo disimpegno, rifiniti mediante piastrelle di ceramica e protetti mediante degli infissi in legno in mediocri condizioni di manutenzione, oltre frontistante patio, ed un piano primo, all'atto del sopralluogo totalmente inaccessibile a causa delle pessime condizioni in cui versa la scala esterna di accesso, composto da una terrazzo che consente l'accesso ad un ulteriore vano.
posto al piano S1 - T - 1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **862**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 2 mappale 3251 subalterno 1, categoria A/7, classe 8, composto da vani 12,5, posto al piano S1 - T - 1, - rendita: € 1.936,71.
  Note: Detta particella deriva da parte delle originarie particelle 2700 e 2702 e dall'intera particella 9 definite nell'atto di pignoramento immobiliare. La particella in oggetto, che all'atto della fusione e del suo passaggio ad ente urbano sviluppava una superficie complessiva di mq 4.600, è stata successivamente frazionata dando luogo all'attuale particella 3251, che copre un'area pari a mq 2.376 e sulla quale è stata edificata la villa in oggetto, ed alla particella n. 3311 di mq 2.224 che è stata successivamente soppressa originando nuove particelle.
- terreni: foglio 2 mappale 2790 qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 110 mq, - reddito agrario: € 2,16, - reddito domenicale: € 4,86.
  Note: Per quanto attiene detta particella, che deriva dal frazionamento dell'originaria particella 2702, che inizialmente sviluppava una superficie complessiva di mq 1.620, ed in seguito a detto frazionamento ha ridotto la sua superficie a mq 1.510, questa è stata erroneamente indicata nel pignoramento immobiliare come particella 1790; detto sbaglio deriva da quello commesso dall'ufficio del Catasto di Messina, il quale erroneamente nel riportare in visura il frazionamento n. 24.1/1987 del 10/10/1987 relativo alla particella 2702, ha indicato una variazione della particella 1790, già esistente e posizionata in luogo diverso rispetto alla particella di origine (ovvero la n. 2702), invece della costituzione della corretta particella 2790. Per detta situazione è stata presentata da parte della scrivente istanza di rettifica dei dati catastali che ad oggi risultano quindi corretti.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI - MESSINA

- terreni: foglio 2 mappale 2794 qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale mq 300, - reddito agrario: € 1,70, - reddito domenicale: € 2,09.
  Note: Detta particella deriva dall'originaria particella 2700 di mq 1.470, la quale, in seguito al frazionamento del 30/05/1983 n. 52085, è stata suddivisa originando la nuova particella 2700 di mq 1.170 e nella particella 2794 di mq 300.
- fabbricati: foglio 2 mappale 3491 categoria Area Urbana, composto da mq 934.
  Note: Detta particella deriva dalla soppressione della particella n. 3311, che in origine sviluppava una superficie complessiva di mq 2.224.
- fabbricati: foglio 2 mappale 3492 categoria Area Urbana, composto da mq 1.257.
  Note: Detta particella deriva dalla soppressione della particella n. 3311, che in origine sviluppava una superficie complessiva di mq 2.224.
- fabbricati: foglio 2 mappale 3495 categoria C/2, classe 3, composto da mq 98, posto al piano T-1, - rendita: € 217,63.
  Note: Detta particella deriva dalla fusione delle particelle 3494 di mq 31 e 3493 di mq 2 originate dalla soppressione della particella 3311, e della particella 3495 di mq 65 derivata dalla soppressione dell'originaria particella 10 definita nell'atto di pignoramento immobiliare.

L'edificio è stato costruito nel 1990.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,80.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente:
Norme tecniche ed indici: Come riscontrabile dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rometta in data 08/02/2012 relativamente alla superficie oggetto di pignoramento, questo risulta interamente ricadere entro la fascia dei 150,00 metri dalla battigia del mare. Pertanto, secondo il D.A. n. 1166/DRU del 12/12/2005, sono stralciate le previsioni urbanistiche in dette zone, onerando il Comune ad effettuare una verifica dello stato giuridico - amministrativo degli edifici ricadenti in tali ambiti, e conseguentemente a procedere alla redazione di una pianificazione tendente al recupero urbanistico - ambientale compatibile del litorale, in una più generale e complessiva strategia di riconversione - infrastrutturazione della volumetria disponibile ove illegittimamente accertata.
Nelle more sono consentiti in detta fascia soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. Resta salvo ed impregiudicato ogni altro vincolo e limitazione prevista dalla vigente normativa legislativa in materia.
Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 328/2001 e s.m.i., come recepito in Sicilia con la L.R. 07/2002 e s.m.i., sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio contenuti negli strumenti urbanistici generali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Salone al piano terra	Sup. reale netta	64.50	1.00	64.50
Cucina al piano terra	Sup. reale netta	14.35	1.00	14.35
Studio al piano terra	Sup. reale netta	10.15	1.00	10.15
Ascensore e scale al piano terra	Sup. reale netta	9.12	1.00	9.12
Bagno al piano terra	Sup. reale netta	4.44	1.00	4.44
Disimpegno al piano terra	Sup. reale netta	2.40	1.00	2.40
Camera da letto lato nord-ovest al piano primo	Sup. reale netta	16.10	1.00	16.10
Cabina armadio nel vano lato nord-ovest al piano primo	Sup. reale netta	5.90	1.00	5.90
Bagno lato nord-ovest al piano primo	Sup. reale netta	4.25	1.00	4.25
Camera da letto centrale lato nord al primo piano	Sup. reale netta	11.10	1.00	11.10
Camera da letto lato nord-est al primo piano	Sup. reale netta	12.50	1.00	12.50
Camera da letto lato sud-ovest al primo piano	Sup. reale netta	15.91	1.00	15.91
Bagno centrale lato sud al primo piano	Sup. reale netta	3.76	1.00	3.76
Bagno lato sud-est al primo piano	Sup. reale netta	10.32	1.00	10.32
Disimpegno al primo piano	Sup. reale netta	17.74	1.00	17.74
Ascensore e scale al piano primo	Sup. reale netta	9.12	1.00	9.12
Vano principale al piano cantinato	Sup. reale netta	64.51	1.00	64.51
Ripostiglio al piano cantinato	Sup. reale netta	8.14	1.00	8.14

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA

Vano secondario al piano cantinato	Sup. reale netta	26.30	1.00	26.30
Ascensore e scale al piano cantinato	Sup. reale netta	9.50	1.00	9.50
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	Sup. reale netta	53.00	1.00	53.00
Terrazzo al piano terra	Sup. reale netta	125.10	0.10	12.51
Balcone lato nord-ovest al primo piano	Sup. reale netta	10.29	0.30	3.09
Balcone lato nord-est al primo piano	Sup. reale netta	7.40	0.10	0.74
Balcone lato est al primo piano	Sup. reale netta	2.65	0.30	0.80
Balcone lato sud-ovest al primo piano	Sup. reale netta	12.40	0.30	3.72
Terreno annesso di pertinenza della villa composto da patio e giardino, oltre accessori	Sup. reale netta	4 727.40	0.10	472.74
	Sup. reale netta	5 258.35		866.70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: legno o c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: da ristrutturare o sufficienti.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente e scorrevoli, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: cotto, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: In tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: bagni.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI - MESSINA

Accessori:

A.1. **Fabbricato adibito a deposito:** fabbricati: foglio 2 mappale 3495 categoria C/2, classe 3, composto da vani mq 98, posto al piano T - 1, - rendita: € 217,63.
Note: Trattasi di una unità immobiliare in muratura composta da due elevazioni f.t., in passato censita al catasto terreni come fabbricato rurale e ad oggi passata al catasto fabbricati e censita come deposito, che all'atto del sopralluogo effettuato versava in pessime condizioni di manutenzione. Il fabbricato in oggetto sviluppa una superficie lorda interna pari a circa mq 110, e, tenendo conto delle pertinenze, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 124. Il piano terra risulta composto da due vani ed un bagno collegati tra loro da un piccolo disimpegno, rifiniti mediante piastrelle di ceramica e protetti mediante degli infissi di legno in mediocri condizioni di manutenzione, oltre frontistante patio, mentre il piano primo, inaccessibile a causa delle pessime condizioni in cui versa la scala esterna di accesso, composto da una terrazzo che consente l'accesso ad un ulteriore vano.
è posto al piano T e 1.

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico comparativo

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Nel caso in esame la comparazione è possibile in quanto sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Per definire un valore medio di vendita di abitazioni di tipo civile ubicate nella zona in questione si è fatto riferimento sia ai dati assunti da alcune delle agenzie immobiliari di caratura della provincia di Messina che a quelli ottenuti consultando il sito dell'agenzia delle entrate (www.agenziadelterritorio.it), dove sono state verificate le quotazioni di mercato per immobili simili a quello in esame nella zona in questione relativamente al secondo semestre 2012 (Codice di Zona C1). Tenendo, inoltre, conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture e delle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di esecuzione immobiliare, pari a 950 €/mq.

Tenuto conto che trattasi di una unità abitativa di tipo unifamiliare, per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, alla quale vengono sommate le superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo, quali quelle di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) e di verande/portici/tettoie, calcolate secondo i seguenti coefficienti:

- balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e con quelli accessori, fino a mq 25 — coeff. riduttivo di 0,30
- balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e con quelli accessori, oltre mq 25 — coeff. riduttivo di 0,30
-superficie scoperta a giardino e similari, fino al quintuplo di quella dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali — coeff. riduttivo di 0,10
-superficie scoperta a giardino e similari, oltre al quintuplo di quella dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali — coeff. riduttivo di 0,02

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona.

Si rileva, infine, come per il caso in esame, tenuto conto che nel giardino di pertinenza dell'abitazione sono stati realizzati una piscina ed un campo da tennis, che costituiscono certamente un valore aggiunto, la superficie del terreno, benché di estensione superiore al quintuplo di quella dei vani principali e degli accessori diretti, è stata computata tutta tenendo conto del fattore riduttivo di 0,1 in luogo di quello pari 0,02.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rometta, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Rometta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari della provincia di Messina, valori di mercato dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. villa singola

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Salone al piano terra	64.50	€ 950,00	€ 61.275,00
Cucina al piano terra	14.35	€ 950,00	€ 13.632,50
Studio al piano terra	10.15	€ 950,00	€ 9.642,50
Ascensore e scale al piano terra	9.12	€ 950,00	€ 8.664,00
Bagno al piano terra	4.44	€ 950,00	€ 4.218,00
Disimpegno al piano terra	2.40	€ 950,00	€ 2.280,00
Camera da letto lato nord-ovest al piano primo	16.10	€ 950,00	€ 15.295,00
Cabina armadio nel vano lato nord-ovest al piano primo	5.90	€ 950,00	€ 5.605,00
Bagno lato nord-ovest al piano primo	4.25	€ 950,00	€ 4.037,50
Camera da letto centrale lato nord al primo piano	11.10	€ 950,00	€ 10.545,00
Camera da letto lato nord-est al primo piano	12.50	€ 950,00	€ 11.875,00
Camera da letto lato sud-ovest al primo piano	15.91	€ 950,00	€ 15.114,50
Bagno centrale lato sud al primo piano	3.76	€ 950,00	€ 3.572,00
Bagno lato sud-est al primo piano	10.32	€ 950,00	€ 9.804,00
Disimpegno al primo piano	17.74	€ 950,00	€ 16.853,00
Ascensore e scale al piano primo	9.12	€ 950,00	€ 8.664,00
Vano principale al piano cantinato	64.51	€ 950,00	€ 61.284,50
Ripostiglio al piano cantinato	8.14	€ 950,00	€ 7.733,00
Vano secondario al piano cantinato	26.30	€ 950,00	€ 24.985,00

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA

Ascensore e scale al piano cantinato	9.50	€ 950,00	€ 9.025,00
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	53.00	€ 950,00	€ 50.350,00
Terrazzo al piano terra	12.51	€ 950,00	€ 11.884,50
Balcone lato nord-ovest al primo piano	3.09	€ 950,00	€ 2.932,65
Balcone lato nord-est al primo piano	0.74	€ 950,00	€ 703,00
Balcone lato est al primo piano	0.80	€ 950,00	€ 755,25
Balcone lato sud-ovest al primo piano	3.72	€ 950,00	€ 3.534,00
Terreno annesso di pertinenza della villa composto da patio e giardino, oltre accessori	472.74	€ 950,00	€ 449.103,00
	866.70		**€ 823.366,90**

- Valore corpo: **€ 823.366,90**
- Valore accessori: **€ 50.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 873.366,90**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 873.366,90**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**villa singola con annesso fabbricato adibito a deposito.**	862	€ 873.366,90	**€ 873.366,90**

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 per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 131.005,03**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 742.361,86**

Relazione lotto 007 creata in data 13/07/2013
Codice documento: E080-98-000232-007

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA - Iscritto all'Albo di appartenenza n. 3057

Beni in Messina (Messina) Via Annunziata n. 90
Lotto 008

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, Via Annunziata n. 90.

   Composto da un'unità immobiliare per civile abitazione (foto dalla n. 146 alla n. 163) posta al piano terra (prima elevazione f.t.) del corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. oltre piano seminterrato e terrazza di copertura praticabile posto a sud-est di un fabbricato denominato fabbricato B composto in totale da tre corpi di fabbrica, di un complesso residenziale definito da due fabbricati in c.a. realizzati all'inizio degli anni '80 dalla società Immobiliare Peloritana S.p.A..
   L'immobile in oggetto, internamente in medie condizioni di manutenzione, risulta composto da un ingresso, una cucina, un vano pranzo-soggiorno ed un corridoio che, dall'ingresso, conduce agli altri ambienti dell'appartamento composti da tre camere da letto e due bagni. Prospiciente il vano pranzo-soggiorno e la camera da letto sul lato sud-est vi è un terrazzo, della superficie complessiva di circa mq 42 tramite il quale, per mezzo di una scala in ferro ad unica rampa, che all'atto del sopralluogo si trovava in pessime condizioni di manutenzione, si accede al sottostante giardino della superficie complessiva di circa mq 27, sempre di pertinenza dell'immobile in analisi. L'immobile è dotato di predisposizione per un impianto riscaldamento autonomo, attualmente non presente, e le pareti risultano rifinite con intonaco cementizio tinteggiato. Le porte presenti, risultano essere di legno color noce in parte piene ed in parte con vetri; tutti gli ambienti della casa risultano, inoltre, illuminati da luce naturale.
   Durante il corso dei sopralluoghi effettuati, infine, è stata accertata la presenza di danni che interessano sia la superficie esterna dell'appartamento in oggetto, ed in particolare il terrazzo, che il muro di sostegno al confine con il parcheggio condominiale, tuttavia, strutturalmente sconnesso dal fabbricato cui l'immobile oggetto di perizia appartiene. Per quanto attiene le condizioni relative al terrazzo di pertinenza dell'abitazione è stato possibile constatare come la pavimentazione del suddetto terrazzo risulti in più parti notevolmente lesionata e danneggiata. Il quadro fessurativo rilevato ed il distaccamento dalla pavimentazione stessa del parapetto di protezione del terrazzo indicano come le lesioni, caratterizzate da uno sviluppo circa rettilineo e parallelo alla facciata sud-est del fabbricato, siano state causate da cedimenti della pavimentazione.
   posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 133
   Identificato in catasto:
   - fabbricati: foglio 102 mappale 171 subalterno 1, categoria A/2, classe 10, composto da vani 6,5, posto al piano T, - rendita: € 302,13.
     Coerenze: Confina a nord con unità immobiliare altra ditta, ad est con altra proprietà, a sud con altra unità immobiliare ed a ovest con cortile interno condominiale.
   - fabbricati: foglio 102 mappale 2004

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina 406

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di uno dei tanti quartieri del Comune di Messina, posto nella zona nord della città in un'area semicentrale sita a pochi Km dal centro cittadino di Messina e caratterizzata prevalentemente da un'edilizia di tipo residenziale; la zona risulta completa sia nelle opere di urbanizzazione primaria che secondaria. La viabilità è buona e la zona risulta servita da mezzi pubblici; le immediate vicinanze sono, inoltre, dotate di molti servizi e negozi al dettaglio, sufficienti a rendere l'area in esame in grado di soddisfare le necessità primarie degli abitanti del luogo. L'apertura, inoltre, dello svincolo di Messina - Giostra rende poi, facilmente collegabile detta zona con le restanti aree della città e con le autostrade che collegano Messina alle città di Palermo e Catania.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	scuola elementare (buono), supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), farmacie (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Colli San Rizzo.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.3), tram (0.8), autostrada (1.5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] forza di un contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo di £ 3.000.000 stipulato in data 01/09/1982 registrato a Messina in data 19/02/1987 ai nn. 1735.
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.
L'immobile in oggetto risulta ancora ad oggi locato ed utilizzato come abitazione principale dalla famiglia del s[redacted]

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI FIDEIUSSORIE a favore di **CREDITO ITALIANO S.P.A., CON SEDE IN MILANO, C.F.: 00348170101, contro** [redacted]
firma di Notaio Giovanni Paderni in data 11/06/1997 al n. 50931, iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 12/06/1997 ai nn. 14058/1185.
importo ipoteca: £ 600.000.000
importo capitale: £ 304.599.977

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA - Iscritto all'Ordine di Messina al n. 387

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A., CON SEDE IN MESSINA, C.F.: 03987280827, contro** [redacted], a firma di Tribunale di Messina in data 12/08/1994 al n. 1532, iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 12/08/1994 ai nn. 20609/2045.
importo ipoteca: £ 2.000.000.000
importo capitale: £ 979.511.713

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **CREDITO FONDIARIO S.P.A., CON SEDE IN ROMA, contro** [redacted] a firma di Notaio Francesco Paderni in data [redacted] iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 24/05/1980 al n. 493 R.P..
importo ipoteca: £ 2.080.000.000
importo capitale: £ 800.000.000

4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banco di Sicilia S.p.A., con sede in Messina, C.F.: 03987280827 contro [redacted] a firma di TRIBUNALE DI MESSINA in data [redacted] al n. 1618, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 23/07/1998 ai nn. 15630/13259.

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità
4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:
[redacted] proprietario dal 29/09/1983 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Bruni in data 29/09/1983 Rep. n. 15520 Racc. n. 3996, registrato a Messina in data 18/10/1983 al n. 8096 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 19/06/1983 ai nn. 24801/22258.

6.2 Precedenti proprietari:
[redacted] con sede in [redacted] proprietario dal 27/11/1978 al 29/09/1983 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Messina in data 27/11/1978 registrato a Messina in data 25/11/1978 al n. 4873, vol. 65 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 13/12/1978 al n. 20674 R.P.. In forza di detto decreto di trasferimento [redacted] ha acquistato da potere della [redacted] un terreno in Villaggio "SS. Annunziata" contrada Nunziata ove ha poi costruito il complesso edilizio cui è parte l'immobile oggetto di stima.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA - Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina n. 3041

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia n. 6026 del 20/07/1979 per lavori di Costruzione di due fabbricati residenziali in Messina - Villaggio SS. Annunziata intestata a [redacted]
La pratica è stata presentata in data 03/01/1979 e rilasciata in data 20/07/1979.
Il progetto presentato è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 16/03/1979.

Concessione Edilizia integrativa n. 7141/6026/bis dell'11/10/1982 per lavori di Costruzione di due fabbricati residenziali in Messina - Villaggio SS. Annunziata intestata a [redacted]
La richiesta è stata presentata in data 31/03/1982 e rilasciata in data 11/10/1982.
La variante al progetto presentato è stata approvata dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 09/07/1982.
I lavori, iniziati in data 30/01/1980, alla data del 20/10/1982 risultavano ultimati, e in data 23/12/1982 con prot. n. 11010/CR è stato rilasciato dal Comune di Messina idoneo certificato di conformità della costruzione realizzata ai progetti approvati.
Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 1714 del 18/02/1991 per lavori di eseguiti nel piano cantinato del fabbricato B sito in Messina, Villaggio SS. Annunziata, via Comunale n. 90 intestata a [redacted]
La pratica è stata presentata in data 29/09/1988 e rilasciata in data 18/02/1991.
Con detta Autorizzazione Edilizia sono state approvate in sanatoria le opere eseguite nel piano cantinato del fabbricato "B".

Descrizione **appartamento** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Annunziata n. 90.

Composto da un'unità immobiliare per civile abitazione (foto dalla n. 146 alla n. 163) posta al piano terra (prima elevazione f.t.) del corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. oltre piano seminterrato e terrazza di copertura praticabile posto a sud-est di un fabbricato denominato fabbricato B composto in totale da tre corpi di fabbrica, di un complesso residenziale definito da due fabbricati in c.a. realizzati all'inizio degli anni '80 dalla società Immobiliare Peloritana S.p.A..
L'immobile in oggetto, internamente in medie condizioni di manutenzione, risulta composto da un ingresso, una cucina, un vano pranzo-soggiorno ed un corridoio che, dall'ingresso, conduce agli altri ambienti dell'appartamento composti da tre camere da letto e due bagni. Prospiciente il vano pranzo-soggiorno e la camera da letto sul lato sud-est vi è un terrazzo, della superficie complessiva di circa mq 42 tramite il quale, per mezzo di una scala in ferro ad unica rampa, che all'atto del sopralluogo si trovava in pessime condizioni di manutenzione, si accede al sottostante giardino della superficie complessiva di circa mq 27, sempre di pertinenza dell'immobile in analisi.
L'immobile è dotato di predisposizione per un impianto riscaldamento autonomo, attualmente non presente, e le pareti risultano rifinite con intonaco cementizio tinteggiato. Le porte presenti, risultano essere di legno color noce in parte piene ed in parte con vetri; tutti gli ambienti della casa risultano, inoltre, illuminati da luce naturale.
Durante il corso dei sopralluoghi effettuati, infine, è stata accertata la presenza di danni che interessano sia la superficie esterna dell'appartamento in oggetto, ed in particolare il terrazzo, che il muro di sostegno al confine con il parcheggio condominiale, tuttavia, strutturalmente sconnesso dal fabbricato cui l'immobile oggetto di perizia appartiene. Per quanto attiene le condizioni relative al terrazzo di pertinenza dell'abitazione è stato possibile constatare come la pavimentazione del suddetto terrazzo risulti in più parti notevolmente lesionata e danneggiata. Il quadro fessurativo rilevato ed il distaccamento dalla pavimentazione stessa del parapetto di protezione del terrazzo indicano come le lesioni, caratterizzate da uno sviluppo circa rettilineo e parallelo alla facciata sud-est del fabbricato, siano state causate da cedimenti della pavimentazione.
posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 133
Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 102 mappale 171 subalterno 1, categoria A/2, classe 10, composto da vani 6,5, posto al piano T, - rendita: € 302,13.
  Coerenze: Confina a nord con unità immobiliare altra ditta, ad est con altra proprietà, a sud con altra unità immobiliare ed a ovest con cortile interno condominiale.
- fabbricati: foglio 102 mappale 2004

L'edificio è stato costruito nel 1980.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B3b - Di particolare interesse tipologico
Norme tecniche ed indici: L'immobile ricade in zona "B3b" del Piano Regolatore Generale – Variante Generale - del Comune di Messina, definite come "Aree di particolare interesse tipologico". Le zone "B3b" comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.
Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle Norme di Attuazione del P.R.G..
Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport; le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici, in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.
In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione). Sono consentiti, inoltre, gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui all'art. 33 delle suddette norme di attuazione.
Sono consentite, infine, variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	4.50	1.00	4.50
Cucina	Sup. reale netta	13.65	1.00	13.65
Soggiorno	Sup. reale netta	22.10	1.00	22.10
Corridoio	Sup. reale netta	5.60	1.00	5.60
Camera da letto lato nord-est	Sup. reale netta	14.70	1.00	14.70
Bagno lato nord	Sup. reale netta	3.30	1.00	3.30
Camera da letto lato nord-ovest	Sup. reale netta	12.80	1.00	12.80
Bagno lato ovest	Sup. reale netta	6.40	1.00	6.40
Camera da letto lato sud-ovest	Sup. reale netta	13.65	1.00	13.65
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	Sup. reale netta	23.60	1.00	23.60
Terrazzo	Sup. reale netta	42.00	0.25	10.50
Giardino	Sup. reale netta	27.00	0.10	2.70
	Sup. reale netta	189.30		133.50

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai:	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna:	materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: scarse.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 230V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico comparativo

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Nel caso in esame la comparazione è possibile in quanto sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Per definire un valore medio di vendita di abitazioni di tipo civile ubicate nella zona in questione si è fatto riferimento sia ai dati assunti da alcune delle agenzie immobiliari di caratura della città di Messina che a quelli ottenuti consultando il sito dell'agenzia delle entrate (www.agenziadelterritorio.it), dove sono state verificate le quotazioni di mercato per immobili simili a quello in esame nella zona in questione relativamente al secondo semestre 2012 (Codice di Zona D1). Tenendo, inoltre, conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture e delle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di esecuzione immobiliare, pari a 1.700 €/mq.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate	da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate	da 0,25 a 0,50
- balconi e terrazze scoperte	da 0,10 a 0,33
- logge coperte fino a 10 mq	da 0,30 a 0,50
- Verande	da 0,20 a 0,67
- Giardini e cortili	da 0,02 a 0,10

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari della provincia di Messina, valori di mercato dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Rivestimento:	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 230V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico comparativo

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Nel caso in esame la comparazione è possibile in quanto sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Per definire un valore medio di vendita di abitazioni di tipo civile ubicate nella zona in questione si è fatto riferimento sia ai dati assunti da alcune delle agenzie immobiliari di caratura della città di Messina che a quelli ottenuti consultando il sito dell'agenzia delle entrate (www.agenziadelterritorio.it), dove sono state verificate le quotazioni di mercato per immobili simili a quello in esame nella zona in questione relativamente al secondo semestre 2012 (Codice di Zona D1). Tenendo, inoltre, conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture e delle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di esecuzione immobiliare, pari a 1.700 €/mq.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate	da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate	da 0,25 a 0,50
- balconi e terrazze scoperte	da 0,10 a 0,33
- logge coperte fino a 10 mq	da 0,30 a 0,50
- Verande	da 0,20 a 0,67
- Giardini e cortili	da 0,02 a 0,10

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari della provincia di Messina, valori di mercato dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso	4.50	€ 1.700,00	€ 7.650,00
Cucina	13.65	€ 1.700,00	€ 23.205,00
Soggiorno	22.10	€ 1.700,00	€ 37.570,00
Corridoio	5.60	€ 1.700,00	€ 9.520,00
Camera da letto lato nord-est	14.70	€ 1.700,00	€ 24.990,00
Bagno lato nord	3.30	€ 1.700,00	€ 5.610,00
Camera da letto lato nord-ovest	12.80	€ 1.700,00	€ 21.760,00
Bagno lato ovest	6.40	€ 1.700,00	€ 10.880,00
Camera da letto lato sud-ovest	13.65	€ 1.700,00	€ 23.205,00
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	23.60	€ 1.700,00	€ 40.120,00
Terrazzo	10.50	€ 1.700,00	€ 17.850,00
Giardino	2.70	€ 1.700,00	€ 4.590,00
	133.50		€ 226.950,00

- Valore corpo: **€ 226.950,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 226.950,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 226.950,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	133	€ 226.950,00	€ 226.950,00

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 per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 34.042,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 192.907,50**

Relazione lotto 008 creata in data 13/07/2013
Codice documento: E080-98-000232-008

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - Iscritta all'Albo di Messina Matric. 3967 - MESSINA

Beni in Messina (Messina) Via Maddalena n. 12 int. 8 is. W
Lotto 009

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, Via Maddalena n. 12 int. 8 is. W.

   Composto da un'unità immobiliare per civile abitazione (foto dalla n. 164 alla n. 175), identificata dal numero interno 8, posta al primo piano (seconda elevazione f.t.) di un fabbricato composto da tre elevazioni f.t., facente parte dell'isolato W del Comune di Messina.
   Detto immobile, il cui accesso è praticato dal numero civico 12 di via Maddalena, appartiene ad un fabbricato costruito negli anni '80 dalla S.I.C.E. S.p.A. che nel complesso si presenta in medio stato di manutenzione; i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco per esterni ed i balconi presentano protezione realizzata in muratura.
   L'accesso al fabbricato è praticato da un portone posto al n. 12 di via Maddalena che apre sull'androne condominiale dove sono ubicati l'ascensore ed il vano scala per l'accesso ai piani superiori. L'immobile in oggetto, che all'atto del sopralluogo del 17/10/2011 si è presentato in discreto stato di manutenzione, risulta composto da un piccolo ingresso-corridoio che collega tra loro i vari ambienti costituiti da un bagno con annesso antibagno e due vani posti lungo il lato nord dello stesso. Prospicienti questi ultimi vi è, poi, un piccolo balcone che si trova a livello del cortile interno condominiale; tutti gli ambienti della casa risultano illuminati da luce naturale, ma privi di impianto di riscaldamento e condizionamento. Le pareti risultano, infine, tutte rifinite con intonaco cementizio tinteggiato mediante pittura di tipo ducotone, ad eccezione di quelle del bagno e dell'antibagno che risultano rivestite per tutta la loro altezza mediante piastrelle di ceramica.
   Si sottolinea come nell'anno 2012 l'immobile in oggetto sia stato interessato da fenomeni di infiltrazione che hanno causato il distaccamento della pittura e talvolta anche dell'intonaco in varie parti delle pareti dell'immobile ed il danneggiamento parziale della porta di ingresso che non riusciva più ad aprirsi. A seguito di detti danni sono state eseguite ad opera del Condominio le opere di ripristino necessarie per l'eliminazione delle cause che li hanno provocati, ma non si è ancora ad oggi provveduto a ripristinare le condizioni interne dell'immobile che necessita del ripristino del corretto funzionamento della porta corazzata e nella tinteggiatura, previa pulitura degli starti esistenti, di quelle parti dell'immobile dove si sono verificati fenomeni di umidità.
   posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 55
   Identificato al catasto fabbricati: foglio 228 mappale 76 subalterno 18, categoria A/2, classe 5, composto da vani 2,5, posto al piano 1, - rendita: € 316,33.
   Coerenze: Confina a nord con cortile interno condominiale, ad est con altro fabbricato a sud con corpo scala e ad ovest con altra unità immobiliare.

---

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   Trattasi di un'area sita in pieno centro cittadino, tuttavia, caratterizzata da un'edilizia prevalentemente di tipo economico. A poche centinaia di metri dal fabbricato ci si trova, comunque, nel centro della città di Messina, caratterizzato da un'edilizia residenziale di prestigio e dove è presente una notevole attività commerciale. Tutta l'area risulta ben servita da mezzi pubblici e l'immediata vicinanza della stessa con i principali servizi che offre la città, rende detta zona molto appetibile per il mercato economico.

   Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:	scuola elementare (buono), supermercato (buono), negozi o al dettaglio (buono), farmacie (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Colli San Rizzo, Isole Eolie.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.1).

3. **STATO DI POSSESSO:**
Alla data del sopralluogo del 2012 l'immobile risultava libero.

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:
   4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
      4.2.1. Iscrizioni:
      Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI FIDEIUSSORIE a favore di **CREDITO ITALIANO S.P.A., CON SEDE IN MILANO, C.F.: 00348170101, contro** [redacted] firma di Notaio Giovanni Paderni in data 11/06/1997 al n. 50931 iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 12/06/1997 ai nn. 14058/1185.
      importo ipoteca: £ 600.000.000
      importo capitale: £ 304.599.977

      Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A., CON SEDE IN MESSINA, C.F.: 03987280827, contro** [redacted] a firma di Tribunale di Messina in data 12/08/1994 al n. 1532 iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 12/08/1994 ai nn. 20609/2045.
      importo ipoteca: £ 2.000.000.000
      importo capitale: £ 979.511.713

      4.2.2. Pignoramenti:
      Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banco di Sicilia S.p.A., con sede in Messina, C.F.: 03987280827 contro [redacted] firma di TRIBUNALE DI MESSINA in data 15/07/1998 al n. 1618 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 23/07/1998 ai nn. 15630/13259.

      4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna
      4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna
   4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
      4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità
      4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 282,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Oneri condominiali dovuti per l'anno 2012	€ 235,00
Oneri condominiali dovuti per l'anno 2011	€ 394,48
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted]

proprietario dal 25/05/1993 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Bruni in data 25/05/1993 Rep. n. 62841 Racc. n. 13129, registrato a Messina in data 14/06/1993 al n. 2380 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 19/06/1993 ai nn. 15582/12239.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]

proprietario dal 29/06/1982 al 25/05/1993 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Bruni in data 19/06/1982 Rep. n. 10570 Racc. n. 2812, registrato a Messina in data 13/07/1982 al n. 5675 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 28/07/1982 ai nn. 18117/16463.

[redacted]

proprietario dal 26/09/1981 al 29/06/1982 in forza di decreto di trasferimento da parte del giudice delegato al fallimento della [redacted] del Tribunale di Messina in data 26/09/1981, registrato a Messina in data 01/10/1981 al n. 3482 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina nel 1981.

[redacted]

proprietario da data antecedente il ventennio al 26/09/1981 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Casimo in data 02/02/1970 Rep. n. 38058 Racc. n. 4896, registrato a Messina in data 07/02/1970 al n. 671 vol. n. 649 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 07/02/1970 ai nn. 1743/2040, ed in forza di atto di compravendita a firma di Notaio G.B. Schirò in data 19/01/1950, registrato a Messina al n. 755 da potere di [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 7727 del 23/12/1983 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione di parte dell'isolato W, sito in Messina, via Industriale angolo via Maddalena intestata [redacted]
La richiesta è stata presentata in data 05/08/1982 e rilasciata in data 23/12/1983.
I lavori sono stati iniziati in data 19/11/1984 giusta comunicazione di inizio lavori del 29/12/1984 con prot. n. 13999.

Concessione Edilizia Integrativa n. 9486/7727/bis del 05/08/1988 per lavori di Ristrutturazione di parte dell'is. W, sito in Messina, via Industriale angolo via Maddalena intestata [redacted]
La domanda è stata presentata in data 13/12/1985 ed il rilascio è avvenuto in data 05/08/1988

Autorizzazione Edilizia n. 2129 per lavori di Ristrutturazione di parte dell'is. W, sito in Messina, via Industriale angolo via Maddalena intestata [redacted]
L'istanza è stata presentata in data 16/03/1989 e rilasciata in data 03/03/1992.
Alla data del 15/05/1992 i lavori risultavano ultimati, ed in data 01/06/1992 con prot. n. 7750 è stato rilasciato dalla Ripartizione Urbanistica idoneo attestato di conformità della costruzione al progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Messina.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 1957

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) Via Maddalena n. 12 int. 8 is. W.

Composto da un'unità immobiliare per civile abitazione (foto dalla n. 164 alla n. 175), identificata dal numero interno 8, posta al primo piano (seconda elevazione f.t.) di un fabbricato composto da tre elevazioni f.t., facente parte dell'isolato W del Comune di Messina.
Detto immobile, il cui accesso è praticato dal numero civico 12 di via Maddalena, appartiene ad un fabbricato costruito negli anni '80 dalla S.I.C.E. S.p.A. che nel complesso si presenta in medio stato di manutenzione; i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco per esterni ed i balconi presentano protezione realizzata in muratura.
L'accesso al fabbricato è praticato da un portone posto al n. 12 di via Maddalena che apre sull'androne condominiale dove sono ubicati l'ascensore ed il vano scala per l'accesso ai piani superiori. L'immobile in oggetto, che all'atto del sopralluogo del 17/10/2011 si è presentato in discreto stato di manutenzione, risulta composto da un piccolo ingresso-corridoio che collega tra loro i vari ambienti costituiti da un bagno con annesso antibagno e due vani posti lungo il lato nord dello stesso. Prospicienti questi ultimi vi è, poi, un piccolo balcone che si trova,a livello del cortile interno condominiale; tutti gli ambienti della casa risultano illuminati da luce naturale, ma privi di impianto di riscaldamento e condizionamento. Le pareti risultano, infine, tutte rifinite con intonaco cementizio tinteggiato mediante pittura di tipo ducotone, ad eccezione di quelle del bagno e dell'antibagno che risultano rivestite per tutta la loro altezza mediante piastrelle di ceramica.
Si sottolinea come nell'anno 2012 l'immobile in oggetto sia stato interessato da fenomeni di infiltrazione che hanno causato il distaccamento della pittura e talvolta anche dell'intonaco in varie parti delle pareti dell'immobile ed il danneggiamento parziale della porta di ingresso che non riusciva più ad aprirsi. A seguito di detti danni sono state eseguite ad opera del Condominio le opere di ripristino necessarie per l'eliminazione delle cause che li hanno provocati, ma non si è ancora ad oggi provveduto a ripristinare le condizioni interne dell'immobile che necessita del ripristino del corretto funzionamento della porta corazzata e nella tinteggiatura, previa pulitura degli starti esistenti, di quelle parti dell'immobile dove si sono verificati fenomeni di umidità.
posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 55

Identificato al catasto fabbricati: foglio 228 mappale 76 subalterno 18, categoria A/2, classe 5, composto da vani 2,5, posto al piano 1, - rendita: € 316,33.
Coerenze: Confina a nord con cortile interno condominiale, ad est con altro fabbricato a sud con corpo scala e ad ovest con altra unità immobiliare.
L'edificio è stato costruito nel 1985.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno, ha un'altezza interna di circa m 3,00.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B1 - Residenziale del Centro Urbano

Norme tecniche ed indici: L'immobile ricade in zona "B1" del Piano Regolatore Generale - Variante Generale - del Comune di Messina. Le zone "B1" comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzì", non inclusi nei parametri delle zone "A" e delle zone "B2". In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti. Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici :
- Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato;
- Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani fuori terra

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle norme di attuazione del P.R.G..
Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui all'art. 33 delle norme di attuazione del P.R.G..
Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali.
Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.
Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	4.80	1.00	4.80
Bagno con antibagno	Sup. reale netta	6.10	1.00	6.10
Vano lato nord-ovest	Sup. reale netta	10.40	1.00	10.40
Vano lato nord-est	Sup. reale netta	23.50	1.00	23.50
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	Sup. reale netta	7.10	1.00	7.10
Balcone	Sup. reale netta	8.00	0.33	2.64
	Sup. reale netta	59.90		54.54

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a..
Copertura: tipologia: a falde, materiale: tegole.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: presente, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a..

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato color noce, condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna: materiale: ceramica, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: pavimentazione riferita al balcone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA

Norme tecniche ed indici: L'immobile ricade in zona "B1" del Piano Regolatore Generale - Variante Generale - del Comune di Messina. Le zone "B1" comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzì", non inclusi nei parametri delle zone "A" e delle zone "B2". In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti. Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici :

- Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato;
- Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 7 piani fuori terra

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle norme di attuazione del P.R.G..

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui all'art. 33 delle norme di attuazione del P.R.G..

Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	4.80	1.00	4.80
Bagno con antibagno	Sup. reale netta	6.10	1.00	6.10
Vano lato nord-ovest	Sup. reale netta	10.40	1.00	10.40
Vano lato nord-est	Sup. reale netta	23.50	1.00	23.50
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	Sup. reale netta	7.10	1.00	7.10
Balcone	Sup. reale netta	8.00	0.33	2.64
	Sup. reale netta	**59.90**		**54.54**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a..

Copertura: tipologia: a falde, materiale: tegole.

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: presente, condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a..

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato color noce, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: ceramica, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: pavimentazione riferita al balcone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA

Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da ristrutturare.
Impianti:	
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 250V, condizioni: buone.
Telefonico:	tipologia: sottotraccia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico comparativo

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Nel caso in esame la comparazione è possibile in quanto sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Per definire un valore medio di vendita di abitazioni di tipo civile ubicate nella zona in questione si è fatto riferimento sia ai dati assunti da alcune delle agenzie immobiliari di caratura della città di Messina che a quelli ottenuti consultando il sito dell'agenzia delle entrate (www.agenziadelterritorio.it), dove sono state verificate le quotazioni di mercato per immobili simili a quello in esame nella zona in questione relativamente al secondo semestre 2012 (Codice di Zona B2). Tenendo, inoltre, conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture e delle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di esecuzione immobiliare, pari a 1.900 €/mq.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate	da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate	da 0,25 a 0,50
- balconi e terrazze scoperte	da 0,10 a 0,33
- logge coperte fino a 10 mq	da 0,30 a 0,50
- Verande	da 0,20 a 0,67

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari del Comune di Messina, valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso	4,80	€ 1.900,00	€ 9.120,00
Bagno con antibagno	6.10	€ 1.900,00	€ 11.590,00
Vano lato nord-ovest	10.40	€ 1.900,00	€ 19.760,00
Vano lato nord-est	23.50	€ 1.900,00	€ 44.650,00
Tramezzi, muri di tamp. con l'esterno	7.10	€ 1.900,00	€ 13.490,00
Balcone	2.64	€ 1.900,00	€ 5.016,00
	54.54		€ 103.626,00

- Valore corpo: **€ 103.626,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 103.626,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 103.626,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	55	€ 103.626,00	**€ 103.626,00**

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 per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 15.543,90**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 88.082,10**

Relazione lotto 009 creata in data 13/07/2013
Codice documento: E080-98-000232-009

Il perito
Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI'

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI' - MESSINA

Depositato in Cancelleria
oggi 15.7.13
Il Funzionario Giudiziario
Maria Portino

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Giuseppina Brigandì
98122 Messina – Via Consolato del Mare is. 319 n. 13

TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

VERIFICA RIPRISTINO DANNI SU IMMOBILE IN MESSINA, VIA MADDALENA n. 12, interno 8, is. W

Proc. esec. n. 232/1998 R.G.E.
(riunita alla proc. esec. n. 356/1994 R.G.E.)

Banco di Sicilia S.p.A. c/tro

[redacted]

G.E.: Dott. Daniele Carlo Madia

****

Si premette che, a seguito di istanza del 31.03.2014, depositata presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 04.04.2014, a firma dell'Avv. Domenico Cataldo, n.q. di custode giudiziario dell'immobile sito in Messina, via Maddalena n. 12, interno 8 facente parte dell'isolato W, di proprietà della sig.ra [redacted] (ed oggi, essendo la stessa deceduta, dei suoi eredi), il Giudice Esecutivo, Dott. Daniele Carlo Madia, dava incarico alla sottoscritta, già CTU nominata per la verifica, l'indicazione e la quantificazione degli interventi necessari per l'eliminazione dei danni presenti nell'immobile pignorato, di *eseguire un sopralluogo, unitamente al custode, al fine di accertare la corretta esecuzione dei lavori nell'immobile* (Allegato 1).

In data 30.04.2014 alle ore 10:00, previo accordo con il custode, mi sono recata c/o l'immobile di via Maddalena per eseguire il sopralluogo come da verbale allegato (Allegato 2). Nel corso del sopralluogo, la cui ispezione è stata

Cod. fisc.: BRGGPP79H53F158K Part. IVA: 03017580832
Tel. 090 6413297 fax 090 6413392 cell. 328 7547800
E – mail: giusinabrigandi@hotmail.com; giuseppina.brigandi@ingpec.eu

corredata da adeguata documentazione fotografica (Allegato 3), è stato visionato tutto quanto ritenuto utile ai fini dell'espletamento dell'incarico conferito e, pertanto, alle 10:45 sono state chiuse le operazioni peritali.

****

QUESITO:

Accertare la corretta esecuzione dei lavori nell'immobile di via Maddalena n. 12.

Il cespite in oggetto, sito al piano primo di un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. facente parte dell'isolato W del PRG di Messina, nell'anno 2012 è stato interessato da problemi di infiltrazioni di umidità che avevano danneggiato lo stesso in più punti. In particolare, come meglio esplicitato nella CTU redatta dalla scrivente all'inizio dell'anno 2013, su tutte le pareti al confine con il bagno e con il portoncino di ingresso all'immobile risultavano presenti evidenti macchie di umidità, accompagnate in qualche punto anche dal rigonfiamento della pittura o dal distaccamento parziale dell'intonaco, oltre che la porta di ingresso all'immobile risultava danneggiata al punto tale che la stessa non riusciva più ad aprirsi.

Le ispezioni effettuate dalla scrivente nel passato avevano tuttavia permesso di verificare come dette problematiche fossero relative ad un fenomeno infiltrativo pregresso e non più in atto. Alla luce di ciò erano state indicate le più opportune opere di ripristino necessarie per la sistemazione, la pitturazione ed il rifacimento delle pareti interessate dai fenomeni di infiltrazione e quelle relative al ripristino della funzionalità del portoncino di accesso all'immobile.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matr. 3057

Cod. fisc.: BRGGPP79H53F158K Part. IVA: 03017580832
Tel. 090 6413297 fax 090 6413392 cell. 328 7547800
E – mail: giusinabrigandi@hotmail.com; giuseppina.brigandi@ingpec.eu

Così come riferito dal custode dell'immobile pignorato, nel Marzo 2014 è stato dato incarico alla ditta 3.I.TER S.r.l., di eseguire detti lavori, che sono stati ultimati entro pochi giorni.

Così come già accennato in premessa, in data 30.04.2014 mi sono recata presso l'appartamento di via Maddalena ove, alla presenza dell'Avv. Gloria Cappuccio, quale delegata dell'Avv. Cataldo, e del sig. [redacted]q. di legale rappresentante della ditta appaltata dal Condominio di via Maddalena n. 12, è stata effettuata un'accurata ricognizione dei luoghi.

Così come è possibile verificare dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione tecnica (allegato 3), ove per completezza e chiarezza di esposizione è stato fatto un confronto con la situazione riscontrata dalla scrivente all'inizio del 2013, tutte le pareti che nel passato erano state interessate da fenomeni di umidità risultano ad oggi totalmente ripristinate e la funzionalità della porta corazzata di ingresso all'immobile nuovamente garantita.

Ad oltre un mese di distanza dall'ultimazione dei lavori, infatti, le pareti si presentano asciutte anche al tatto, con pittura priva di rigonfiamenti e macchie di umidità non più presenti; la colorazione utilizzata risulta, inoltre, congruente con quella dell'intero appartamento.

Con riferimento alla porta corazzata di ingresso all'appartamento l'ispezione effettuata ha permesso, inoltre, di verificare il ripristino della funzionalità dello stesso, garantito per mezzo di una sua corretta messa a piombo; l'intervento eseguito è stato, infatti, risolutorio stante la facilità con la quale è adesso possibile eseguire le operazioni di apertura e chiusura della porta corazzata.

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI - MESSINA

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Giuseppina Brigandì
98122 Messina – Via Consolato del Mare is. 319 n. 13

Alla luce di quanto verificato si può, quindi, concludere come gli interventi effettuati sull'immobile siano stati eseguiti e regola d'arte e come l'appartamento abbia nuovamente ripreso la funzionalità per la quale è stato realizzato, essendo lo stesso nuovamente sicuro (grazie al ripristino della porta corazzata) ed abitabile (grazie alle generali condizioni di manutenzione).

Tanto in esito al mandato conferitomi.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giuseppina Brigandì

Giuseppina Brigandì

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI - MESSINA - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 3057

Depositata in Cancelleria
oggi 12.5.14
Il Funzionario Giudiziario
Maria Bertino

Cod. fisc.: BRGGPP79H53F158K Part. IVA: 03017580832
Tel. 090 6413297 fax 090 6413392 cell. 328 7547800
E – mail: giusinabrigandi@hotmail.com; giuseppina.brigandi@ingpec.eu

ALL 3

FOTO 1: Condizioni dell'appartamento prima dell'esecuzione dei lavori

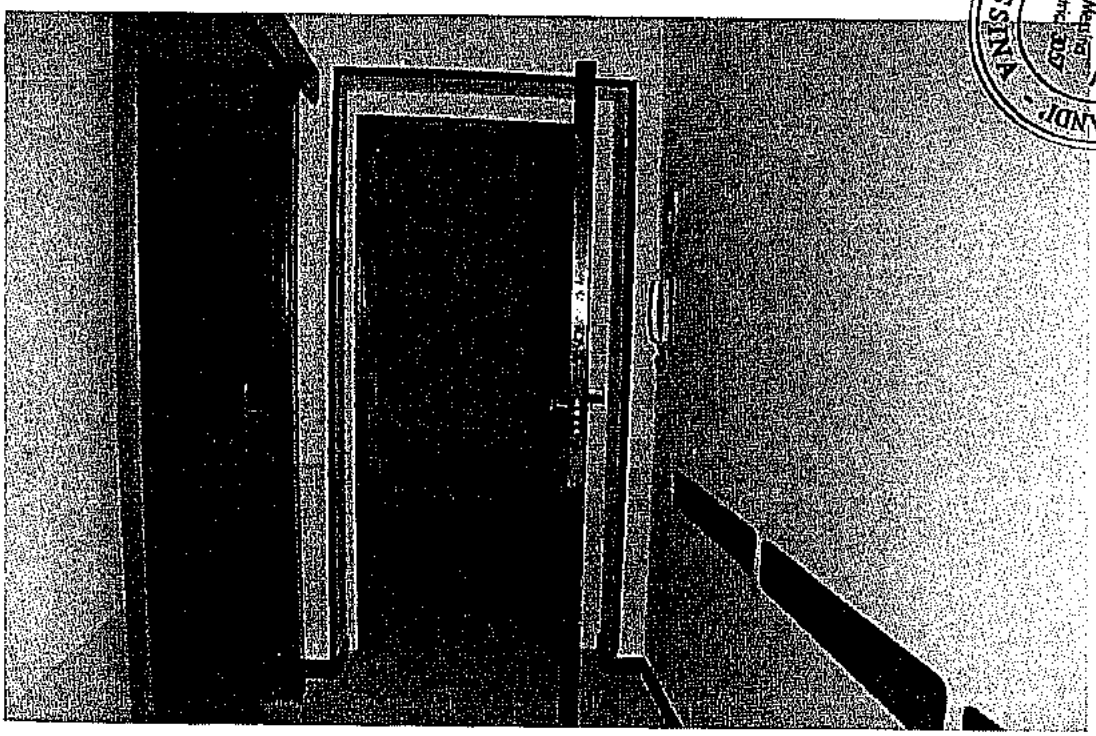


FOTO 2: Condizioni dell'appartamento a lavori eseguiti

SEGUE ALL 3

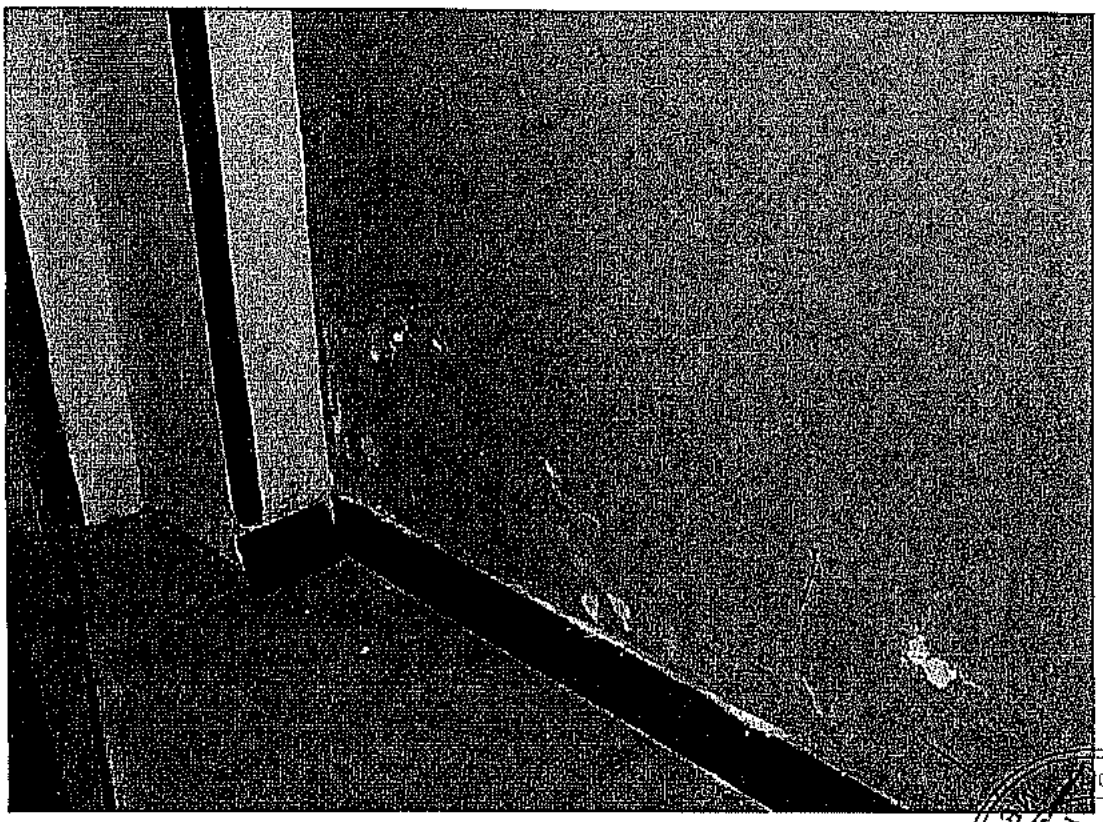


FOTO 3: Parete dell'ingresso lato ovest prima dell'esecuzione dei lavori

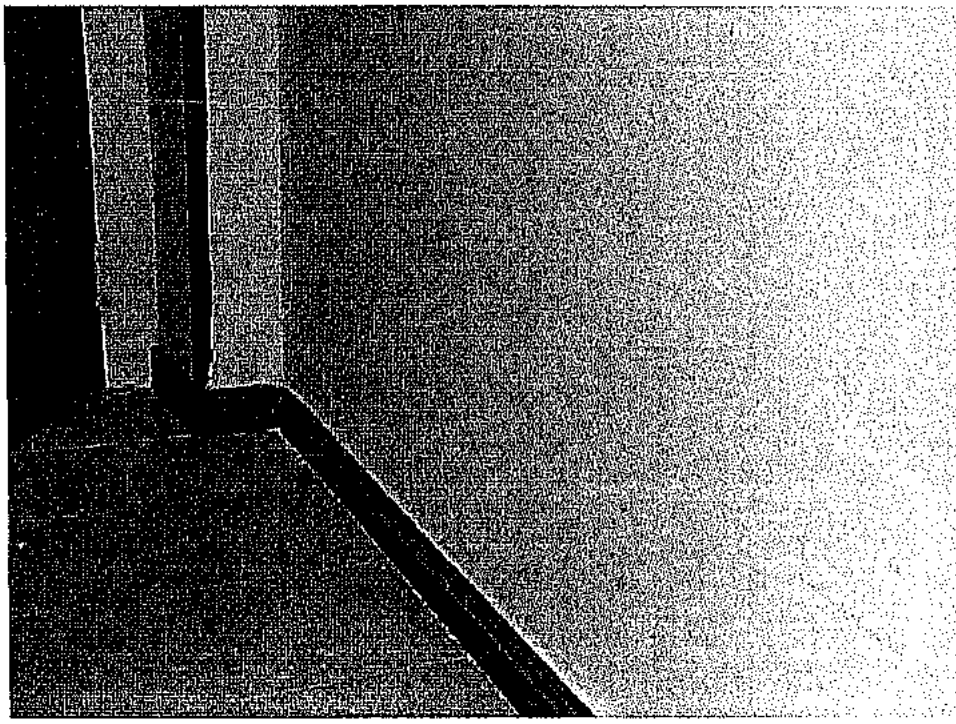


FOTO 4: Parete dell'ingresso lato ovest a lavori eseguiti

SEGUE ALL 3

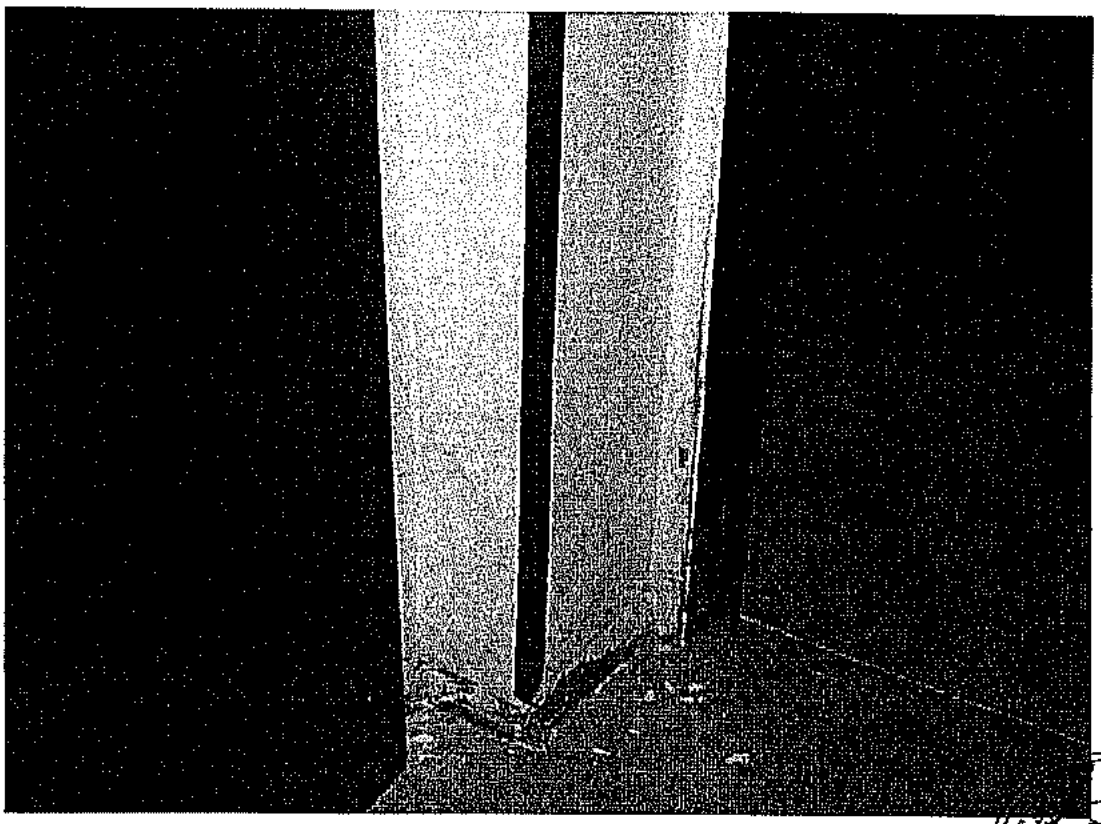


FOTO 5: Colonna in corrispondenza del portone di ingresso all'immobile prima dell'esecuzione dei lavori

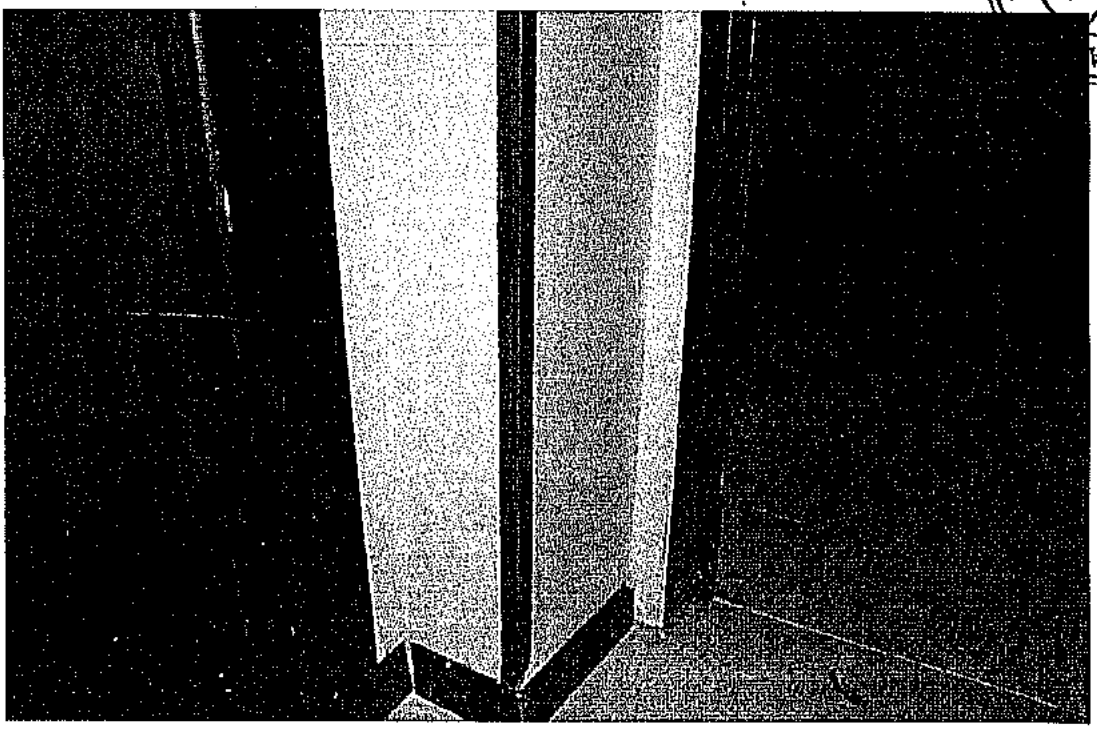


FOTO 6: Colonna in corrispondenza del portone di ingresso all'immobile a lavori eseguiti

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
00016364 00006AED W0122D01
00067748 12/05/2014 08:46:44
4578-00087 B081DD9944464C2C
IDENTIFICATIVO : 01121516387126
0 1 12 151658 /12 6

SEGUE ALL 3

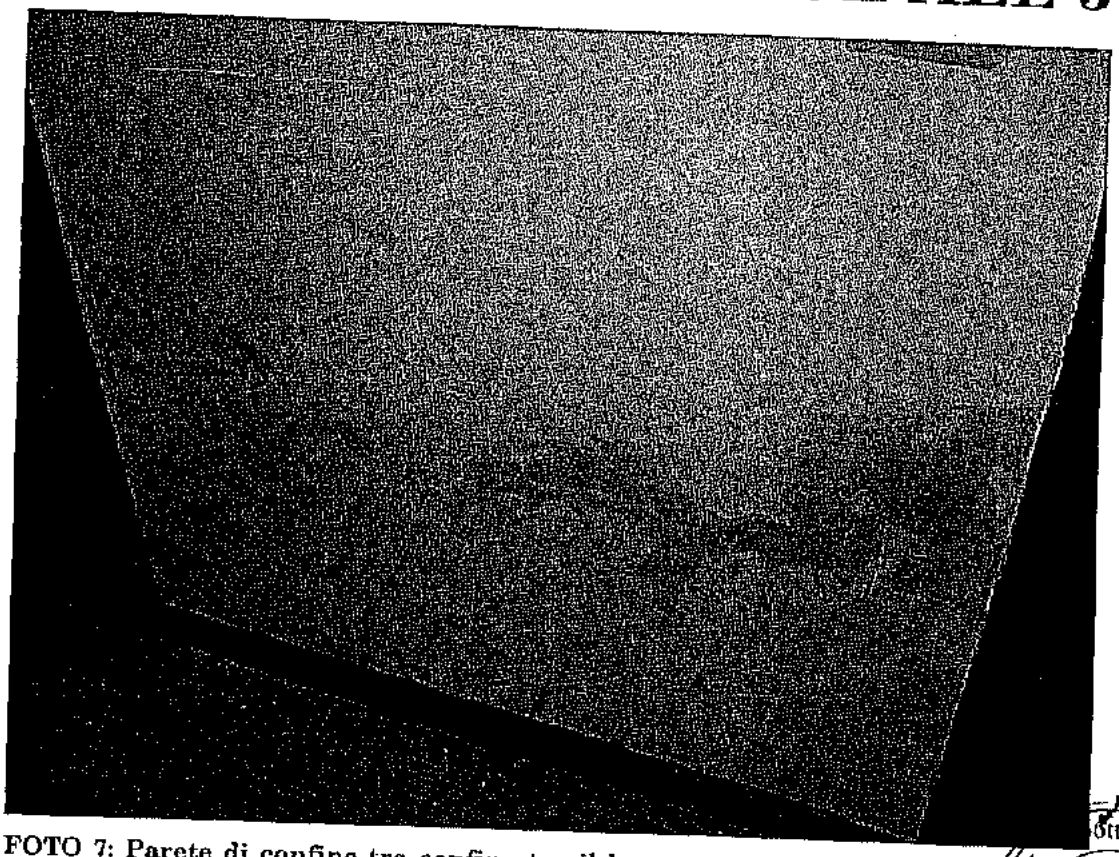


FOTO 7: Parete di confine tra il bagno e il vano lato nord-est prima dell'esecuzione dei lavori

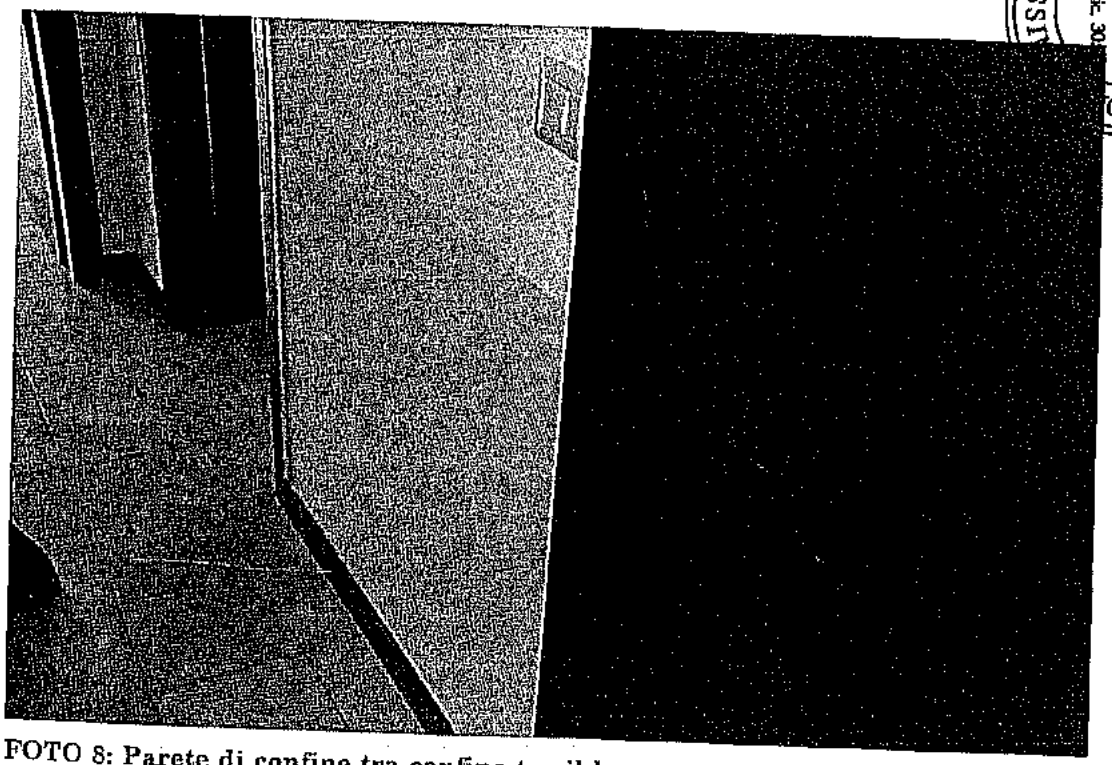


FOTO 8: Parete di confine tra confine tra il bagno e il vano lato nord-est a lavori eseguiti

Dott. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDÌ
Messina
Prot. n. 30
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
00016304 00006AEQ WD122001
00057749 12/05/2014 08:46:48
4578-00087 E5CC6BC33B4968AC
IDENTIFICATIVO 01121616387115

SEGUE ALL 3

FOTO 9: Parete del vano lato nord est al confine con il bagno prima dell'esecuzione dei lavori

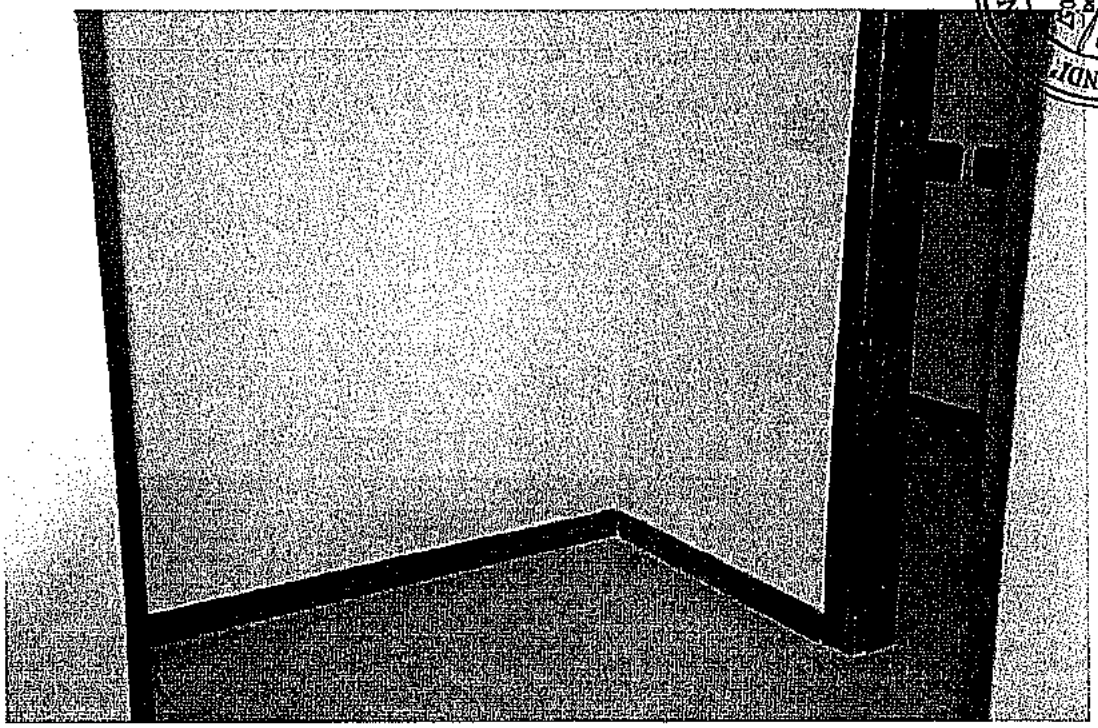


FOTO 10: Parete del vano lato nord est al confine con il bagno a lavori eseguiti

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
00016364 00006AED W0122001
00067780 12/05/2014 08:46:53
4578-00087 AA93A006075E9DE7
IDENTIFICATIVO 01121516387184
0 1 12 151658 /14 4