

Espropriazioni immobiliari N. 42/2022
promossa da: Red Sea SPV srl



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ALESSIO SACCA'

CF:SCCLSS77R16F158H

con studio in MESSINA (ME) Via G. Grillo 61

telefono: 3405874487

email: alessio.sacca@libero.it

PEC: alessio.sacca@ordineingegnerimessina.it

tecnico incaricato: ALESSIO SACCA'

Pagina 1 di 12



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GIARDINI NAXOS Via Umberto I° 348, della superficie commerciale di **96,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXX)

L'immobile oggetto di esecuzione si trova in Via Umberto I°, 348 (in atti al n° 362) ed è posto al primo piano, secondo F.T..

Si accede mediante una scala interna ad uso esclusivo dell'immobile dalla Via Umberto I° e si compone di 3 camere più servizi (vedasi planimetria allegata). Dal vano ripostiglio (vano confinante con la via UMBERTO I°) si accede ad un piano sotto-tetto realizzato in parziale difformità alla concessione edilizia ottenuta nel 2005.

L'immobile realizzato in data antecedente al 1967, così come indicato nelle uniche documentazioni presenti presso UTC di Giardini Naxos, è stato interessato da lavori realizzati in forza:

- della concessione edilizia prat. 50/1996 registro concessioni n. 2 del 17/02/2005 avente come oggetto: "PROGETTO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA E CONSOLIDAMENTO STATICO, DELL'IMMOBILE SITO IN VIA UMBERTO I° N. 348", rilasciata a condizioni che vengano rispettati, tra l'altro, le prescrizioni "...omissis Visto che U.T.C. nella seduta di C.E.C. del 14/05/1997 ha espresso parere positivo a condizione che venga abbassato il tetto e che la gronda orizzontale venga realizzata sul retro del cornicione; Visto che la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 14/05/1997 ha, in merito, espresso parere positivo a condizione che l'altezza del tetto al colmo sia quella indicata nella sezione corretta e che vengano mantenuti e/o realizzati i cornicioni di bordo di pari altezza su i due frontiomissis"
- AUTORIZZAZIONE del Genio Civile di Messina U.O.B. N° 4 US 10 prot. N° 8407 del 26/05/2005 avente per oggetto, Lavori di rifacimento della copertura di f.to in muratura a due elev. F.t. oltre piano sottotetto in Via Umberto 348
- AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE STRUTTURALE del Genio Civile di Messina U.O.B. N° 4 – U.3 prot. N° 5610 del 24/04/2006 avente per oggetto, Lavori di rifacimento della copertura a tetto in un fabbr.to in muratura esistente a due elev. F.t. con copertura a tetto sito in Via Umberto n° 348

Sulla scorta dell'analisi dei fascicoli presenti e ritirati presso gli Uffici del Genio Civile di Messina e all'UTC del Comune di Giardini Naxos, nonché dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, si sono riscontrate gravi difformità di quanto realizzato rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Giardini con la concessione edilizia sopra menzionata, ed in particolare:

1. L'altezza del colmo non è di m 1,75 così come prescritta dal Comune di Giardini Naxos in sede di Concessione Edilizia, ma misura circa m 2,45,
2. Le falde del tetto non partono dal piano di calpestio del piano sottotetto,
3. il solaio di calpestio del piano sottotetto non rientra tra le opere autorizzate dal genio civile,
4. la scala di accesso al piano sottotetto non risulta nel progetto autorizzato in Concessione Edilizia e nel progetto autorizzato dal Genio Civile di Messina,
5. nel piano sottotetto la ditta ha realizzato un mini appartamento collegato tramite la scala di cui al punto 3, composto da un vano soggiorno con angolo cottura, bagno e due camere da letto (vedasi allegato fotografico). Detti locali prendono luce ed aria da lucernai e da una verandina (non autorizzati),



6. non è stata rispettata la prescrizione presente in concessione edilizia “...che vengano mantenuti e/o realizzati i cornicioni di bordo di pari altezza su i due fronti ...omissis”.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,3. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 181 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto I°, 362, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da 1/2 atto di compravendita del 16/12/1996 rep. n° 86918/5731 Notaio D'Amico trascritto il 17/01/1997 nn. 1291/1192; 1/2 atto di compravendita del 27/04/2000 rep. n° 117009/7140 Notaio D'Amico trascritto il 03/05/2000 nn. 10255/8594
Coerenze: indirizzo errato. l'indirizzo corretto è Via Umberto I°, 348

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 161.776,54
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 145.598,89
Data della valutazione:	02/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/05/2010 a firma di Notaio Patanè Patrizia ai nn. 11397/6707 di repertorio, a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A., contro [REDACTED], derivante da



Concessione a garanzia di mutuo del 28/05/2010.
 Importo ipoteca: 300000,00.
 Importo capitale: 150000,00.
 Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 18/07/2017 a Catania ai nn. 17352/13339, a favore di Massa dei creditori del fallimento [REDACTED]
 Sentenza di fallimento del 21/06/2016 n. rep. 20159/2016 Emessa dal Tribunale di Catania sede Catania pignoramento, trascritta il 23/03/2022 a Catania ai nn. 7711/6205, a favore di Red Sea SPV srl, contro [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 21/03/2022 n. rep. 584 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Catania sede Catania

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 16/12/1996), con atto stipulato il 16/12/1996 a firma di Notaio D'Amico Antonio ai nn. 86918/5731 di repertorio, trascritto il 17/01/1997 a Acireale ai nn. 1291/1192

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 27/04/2000), con atto stipulato il 27/04/2000 a firma di Notaio D'Amico Antonio ai nn. 117009/7140 di repertorio, trascritto il 03/05/2000 a Acireale (CT) ai nn. 10255/8594

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **50/1996**, intestata a D'ambra Angela, per lavori di Progetto per la manutenzione straordinaria e consolidamento statico, dell'immobile sito nel Corso Umberto I° n. 348, rilasciata il 15/03/2005 con il n. 9443/5354 di protocollo.
 N. rep. 2/2005 Comune di Giardini Naxos

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Edilizio vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del



28/05/1976, l'immobile ricade in zona Centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'allegato regolamento edilizio del Comune di Giardini Naxos

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile realizzato in data antecedente al 1967, così come indicato nelle uniche documentazioni presenti presso UTC di Giardini Naxos, è stato interessato da lavori realizzati in forza: - della concessione edilizia prat. 50/1996 registro concessioni n. 2 del 17/02/2005 avente come oggetto: "PROGETTO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA E CONSOLIDAMENTO STATICO, DELL'IMMOBILE SITO IN VIA UMBERTO I° N. 348", rilasciata a condizioni che vengano rispettati, tra l'altro, le prescrizioni "...omissis Visto che U.T.C. nella seduta di C.E.C. del 14/05/1997 ha espresso parere positivo a condizione che venga abbassato il tetto e che la gronda orizzontale venga realizzata sul retro del cornicione; Visto che la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 14/05/1997 ha, in merito, espresso parere positivo a condizione che l'altezza del tetto al colmo sia quella indicata nella sezione corretta e che vengano mantenuti e/o realizzati i cornicioni di bordo di pari altezza su i due fronti ...omissis" - AUTORIZZAZIONE del Genio Civile di Messina U.O.B. N° 4 US 10 prot. N° 8407 del 26/05/2005 avente per oggetto, Lavori di rifacimento della copertura di f.to in muratura a due elev. F.t. oltre piano sottotetto in Via Umberto 348 - AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE STRUTTURALE del Genio Civile di Messina U.O.B. N° 4 - U.3 prot. N° 5610 del 24/04/2006 avente per oggetto, Lavori di rifacimento della copertura a tetto in un fabbr.to in muratura esistente a due elev. F.t. con copertura a tetto sito in Via Umberto n° 348 Sulla scorta dell'analisi dei fascicoli presenti e ritirati presso gli Uffici del Genio Civile di Messina e all'UTC del Comune di Giardini Naxos, nonché dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, si sono riscontrate gravi difformità di quanto realizzato rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Giardini con la concessione edilizia sopra menzionata, ed in particolare: 1. L'altezza del colmo non è di m 1,75 così come prescritta dal Comune di Giardini Naxos in sede di Concessione Edilizia, ma misura circa m 2,45, 2. Le falde del tetto non partono dal piano di calpestio del piano sottotetto, 3. il solaio di calpestio del piano sottotetto non rientra tra le opere autorizzate dal genio civile, 4. la scala di accesso al piano sottotetto non risulta nel progetto autorizzato in Concessione Edilizia e nel progetto autorizzato dal Genio Civile di Messina, 5. nel piano sottotetto la ditta ha realizzato un mini appartamento collegato tramite la scala di cui al punto 3, composto da un vano soggiorno con angolo cottura, bagno e due camere da letto (vedasi allegato fotografico). Detti locali prendono luce ed aria da lucernai e da una verandina (non autorizzati), 6. non è stata rispettata la prescrizione presente in concessione edilizia "...che vengano mantenuti e/o realizzati i cornicioni di bordo di pari altezza su i due fronti ...omissis". è parere quindi dello scrivente, viste le prescrizioni della commissione edilizia, la non applicabilità dell'art. 34 del DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 13 della LR 16/2016 e s.m.i., e che quindi i luoghi vanno ripristinati allo stato del progetto autorizzato. Tale parere è riferito alla data della presente perizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino allo stato autorizzato - si stima un costo approssimativo: €50.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un piano sottotetto e intestazione parziale L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3.



La catastazione del piano sottotetto, essendo lo stesso, a parere dello scrivente, allo stato di fatto non regolarizzabile, è al momento inutile. Per quanto riguarda l'intestazione parziale, basterà segnalare al competente ufficio la richiesta di rettifica con l'indicazione degli estremi degli atti di provenienza

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile realizzato in data antecedente al 1967, così come indicato nelle uniche documentazioni presenti presso UTC di Giardini Naxos, è stato interessato da lavori realizzati in forza: - della concessione edilizia prat. 50/1996 registro concessioni n. 2 del 17/02/2005 avente come oggetto: "PROGETTO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA E CONSOLIDAMENTO STATICO, DELL'IMMOBILE SITO IN VIA UMBERTO I° N. 348", rilasciata a condizioni che vengano rispettati, tra l'altro, le prescrizioni "...omissis Visto che U.T.C. nella seduta di C.E.C. del 14/05/1997 ha espresso parere positivo a condizione che venga abbassato il tetto e che la gronda orizzontale venga realizzata sul retro del cornicione; Visto che la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 14/05/1997 ha, in merito, espresso parere positivo a condizione che l'altezza del tetto al colmo sia quella indicata nella sezione corretta e che vengano mantenuti e/o realizzati i cornicioni di bordo di pari altezza su i due fronti ...omissis" - AUTORIZZAZIONE del Genio Civile di Messina U.O.B. N° 4 US 10 prot. N° 8407 del 26/05/2005 avente per oggetto, Lavori di rifacimento della copertura di f.to in muratura a due elev. F.t. oltre piano sottotetto in Via Umberto 348 - AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE STRUTTURALE del Genio Civile di Messina U.O.B. N° 4 - U.3 prot. N° 5610 del 24/04/2006 avente per oggetto, Lavori di rifacimento della copertura a tetto in un fabbr.to in muratura esistente a due elev. F.t. con copertura a tetto sito in Via Umberto n° 348 Sulla scorta dell'analisi dei fascicoli presenti e ritirati presso gli Uffici del Genio Civile di Messina e all'UTC del Comune di Giardini Naxos, nonché dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, si sono riscontrate gravi difformità di quanto realizzato rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Giardini con la concessione edilizia sopra menzionata, ed in particolare: 1. L'altezza del colmo non è di m 1,75 così come prescritta dal Comune di Giardini Naxos in sede di Concessione Edilizia, ma misura circa m 2,45, 2. Le falde del tetto non partono dal piano di calpestio del piano sottotetto, 3. il solaio di calpestio del piano sottotetto non rientra tra le opere autorizzate dal genio civile, 4. la scala di accesso al piano sottotetto non risulta nel progetto autorizzato in Concessione Edilizia e nel progetto autorizzato dal Genio Civile di Messina, 5. nel piano sottotetto la ditta ha realizzato un mini appartamento collegato tramite la scala di cui al punto 3, composto da un vano soggiorno con angolo cottura, bagno e due camere da letto (vedasi allegato fotografico). Detti locali prendono luce ed aria da lucernai e da una verandina (non autorizzati), 6. non è stata rispettata la prescrizione presente in concessione edilizia "...che vengano mantenuti e/o realizzati i cornicioni di bordo di pari altezza su i due fronti ...omissis". è parere quindi dello scrivente, viste le prescrizioni della commissione edilizia, la non applicabilità dell'art. 34 del DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 13 della LR 16/2016 e s.m.i., e che quindi i luoghi vanno ripristinati allo stato del progetto autorizzato.

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

I costi stimati sono stati inseriti nella conformità edilizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA UMBERTO I° 348

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Umberto I° 348, della superficie commerciale di **96,86** mq per



la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXX)

L'immobile oggetto di esecuzione si trova in Via Umberto I°, 348 (in atti al n° 362) ed è posto al primo piano, secondo F.T..

Si accede mediante una scala interna ad uso esclusivo dell'immobile dalla Via Umberto I° e si compone di 3 camere più servizi (vedasi planimetria allegata). Dal vano ripostiglio (vano confinante con la via Umberto I°) si accede ad un piano sotto-tetto realizzato in parziale difformità alla concessione edilizia ottenuta nel 2005.

L'immobile realizzato in data antecedente al 1967, così come indicato nelle uniche documentazioni presenti presso UTC di Giardini Naxos, è stato interessato da lavori realizzati in forza:

- della concessione edilizia prat. 50/1996 registro concessioni n. 2 del 17/02/2005 avente come oggetto: "PROGETTO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA E CONSOLIDAMENTO STATICO, DELL'IMMOBILE SITO IN VIA UMBERTO I° N. 348", rilasciata a condizioni che vengano rispettati, tra l'altro, le prescrizioni "...omissis Visto che U.T.C. nella seduta di C.E.C. del 14/05/1997 ha espresso parere positivo a condizione che venga abbassato il tetto e che la gronda orizzontale venga realizzata sul retro del cornicione; Visto che la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 14/05/1997 ha, in merito, espresso parere positivo a condizione che l'altezza del tetto al colmo sia quella indicata nella sezione corretta e che vengano mantenuti e/o realizzati i cornicioni di bordo di pari altezza su i due frontiomissis"
- AUTORIZZAZIONE del Genio Civile di Messina U.O.B. N° 4 US 10 prot. N° 8407 del 26/05/2005 avente per oggetto, Lavori di rifacimento della copertura di f.to in muratura a due elev. F.t. oltre piano sottotetto in Via Umberto 348
- AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE STRUTTURALE del Genio Civile di Messina U.O.B. N° 4 – U.3 prot. N° 5610 del 24/04/2006 avente per oggetto, Lavori di rifacimento della copertura a tetto in un fabb.to in muratura esistente a due elev. F.t. con copertura a tetto sito in Via Umberto n° 348

Sulla scorta dell'analisi dei fascicoli presenti e ritirati presso gli Uffici del Genio Civile di Messina e all'UTC del Comune di Giardini Naxos, nonché dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, si sono riscontrate gravi difformità di quanto realizzato rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Giardini con la concessione edilizia sopra menzionata, ed in particolare:

1. L'altezza del colmo non è di m 1,75 così come prescritta dal Comune di Giardini Naxos in sede di Concessione Edilizia, ma misura circa m 2,45,
2. Le falde del tetto non partono dal piano di calpestio del piano sottotetto,
3. il solaio di calpestio del piano sottotetto non rientra tra le opere autorizzate dal genio civile,
4. la scala di accesso al piano sottotetto non risulta nel progetto autorizzato in Concessione Edilizia e nel progetto autorizzato dal Genio Civile di Messina,
5. nel piano sottotetto la ditta ha realizzato un mini appartamento collegato tramite la scala di cui al punto 3, composto da un vano soggiorno con angolo cottura, bagno e due camere da letto (vedasi allegato fotografico). Detti locali prendono luce ed aria da lucernai e da una verandina (non autorizzati),
6. non è stata rispettata la prescrizione presente in concessione edilizia "...che vengano mantenuti e/o realizzati i cornicioni di bordo di pari altezza su i due frontiomissis".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,3. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 181 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto I°, 362, piano: 1, intestato a (XXXXXXXXXX) derivante da 1/2 atto di compravendita del 16/12/1996 rep. n° 86918/5731 Notaio D'Amico trascritto il 17/01/1997 nn. 1291/1192; 1/2 atto di compravendita del 27/04/2000 rep. n° 117009/7140 Notaio D'Amico trascritto il 03/05/2000 nn. 10255/8594 Coerenze: indirizzo errato. l'indirizzo corretto è Via Umberto I°, 348



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spiaggia di Giardini Naxos, Taormina, Castelmola.

SERVIZI

municipio	buono	
farmacie	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
verde attrezzato	buono	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km	nella media	
autobus distante 200 m	nella media	
ferrovia distante 2 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premesso che la Regione Siciliana, con Decreto del 27 novembre 2020 (GURS n. 62 del 18 dicembre 2020) si è provveduto al "Recepimento delle disposizioni nazionali ed approvazione delle "Linee guida per la certificazione energetica degli edifici". Col suddetto decreto, si applicano le disposizioni dettate dal Decreto interministeriale del 26 giugno 2015 denominato: "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e ss.mm.ii., introdotte in ultimo dal decreto legislativo 10 giugno 2020, n. 48. L'articolo 6, del Decreto 26 giugno 2015, prevede l'istituzione da parte di ENEA della banca dati nazionale, denominata SIAPE, per la raccolta dei dati relativi agli APE e garantisce l'interoperabilità del SIAPE con i sistemi informativi nazionali e regionali esistenti, ai sensi dell'art. 10, comma 4, lettera b), del D.P.R. 16 aprile 2013, n.74. Lo stesso Decreto all'articolo 7 indica che le Regioni possono avvalersi dell'ENEA, anche attraverso la stipula di specifici accordi, per assicurare la piena compatibilità del SIAPE con sistemi regionali già esistenti.

Sulla scorta di quanto sopra, essendo l'immobile dotato di impianti termici e che gli stessi, per quanto dichiarato dal proprietario in sede di sopralluogo, non sono dotati di libretto di impianto oltre che della registrazione degli stessi al catasto regionale, obbligatorio per la redazione dell'APE, lo



scrivente è impossibilitato a redigere detto certificato.

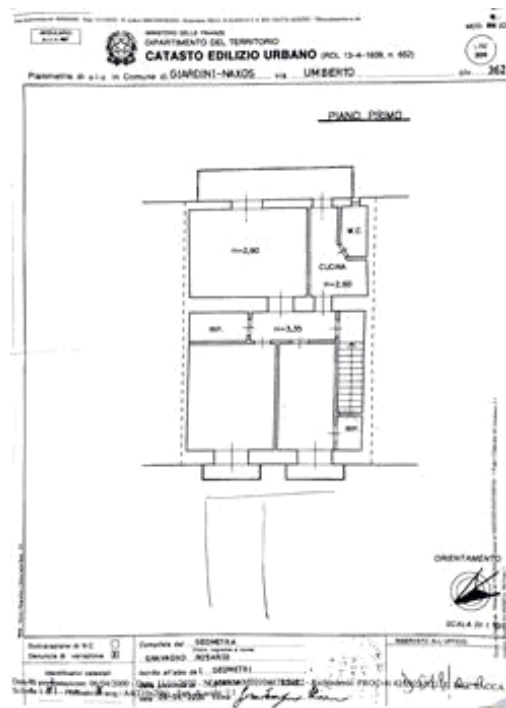
Qualora l'Ill.mo Giudice dovesse ritenere necessario far redigere certificato APE, lo scrivente rimane a disposizione previa registrazione degli impianti al catasto termico regionale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	86,00	x	100 %	=	86,00
Balconi	10,86	x	100 %	=	10,86
Totale:	96,86				96,86



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2023

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobili/45371158/>



Descrizione: L'immobile in vendita si presenta in buone condizioni di manutenzione e con la seguente distribuzione interna ed esterna: - ingresso lato via Umberto; - soggiorno-pranzo; - cucina abitabile con ingresso secondario; - camera da letto soppalcata - bagno

Indirizzo: Via Umberto I

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 2.384,62 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2023

Fonte di informazione: https://www.idealista.it/immobile/26411698/?xtor=CS1-1277-%5B1fc%5D-%5BIT_Buy_properties-2_1%5D

Descrizione: L'immobile è così composto: Ingresso su disimpegno, prima cameretta, camera matrimoniale, servizio e una comoda cucina soggiorno.

Indirizzo: Via Umberto I 383

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 179.000,00 pari a 2.557,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2023

Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/91260644/?utm_source=lifull-connect&utm_medium=aggregator&utm_campaign=sale_desktop

Descrizione: Al secondo piano (terza elevazione fuori terra) si trovano: una camera da letto, un bagno con doccia, un pranzo soggiorno, con angolo cottura. Il piano soppalcato e composto da una camera da letto e un bagno

Indirizzo: Via Umberto I 321

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore medio di zona al m², si esegue una stima sintetica - comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze.

Il dato desunto dai valori ricavati tramite ricerca in pubblicazioni specializzate, per immobili simili a quello oggetto della perizia ed in zone limitrofe, sono state €mq 2.385,00, €mq 2.557,00 e €mq 1.625,00 con una media di €mq $(2.385,00+2.557,00+1.625,00)/3 = €mq 2.189,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	96,86	x	2.189,00	=	212.026,54
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **212.026,54**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **212.026,54**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato dallo scrivente è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato. Per la comparazione, lo scrivente CTU si è riferito a recenti pubblicazioni su siti internet riportanti la vendita di beni immobili dalle analoghe caratteristiche. Ha poi effettuato un raffronto con gli ultimi dati disponibili forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Idealista, cercocasa.it, casa.it, asteonline, , osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos, agenzie: Idealista, cercocasa.it, casa.it, immobiliare.it , osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,86	0,00	212.026,54	212.026,54
				212.026,54 €	212.026,54 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' parere dello scrivente, vista la natura dell'immobile l'impossibilità di dividere il compendio pignorato in due immobili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **50.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **161.776,54**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 16.177,65**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 145.598,89**

data 02/04/2023

il tecnico incaricato
ALESSIO SACCA'

