



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

319/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Danilo MAFFA

CUSTODE:

Dott. Andrea Costa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

VINCENZO FABIO FRANZA

PREMESSA

Con Decreto del 31 gennaio 2019, la S.V.I. G.E. Dott. Danilo MAFFA, disponeva la nomina del sottoscritto arch. Vincenzo Fabio Franza - con studio in Messina, via Ducezio 38 - esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento n° 319/2018 R.G.Es. Dopo aver prestato giuramento presso la cancelleria del Tribunale e presa visione del fascicolo in oggetto, e dopo averne studiato gli atti e la documentazione in esso contenuti, il sottoscritto esperto stimatore provvedeva ad acquisire presso l'Agazia del Territorio di Messina le planimetrie catastali per la corretta identificazione dei beni oggetto di stima. Il procedimento riguarda complessivamente le unità sottoelencate ubicate nel Comune di Giardini Naxos (ME), via Mastrociccio n.14-16, identificate al Catasto Fabbricati di Messina al foglio 1, mappale 963, indicate per lotti:

Lotto	Identificazione Cat.	Destinazione	Lotto	Identificazione Cat.	Destinazione
1	F.1 part. 963 sub.8	appartamento	6	F.1 part. 963 sub.13	appartamento
2	F.1 part. 963 sub.9	appartamento	7	F.1 part. 963 sub.15	cantina
3	F.1 part. 963 sub.10	appartamento	8	F.1 part. 963 sub.22	posto auto
4	F.1 part. 963 sub.11	appartamento	9	F.1 part. 963 sub.23	posto auto
5	F.1 part. 963 sub.12	appartamento	10	F.1 part. 963 sub.23	posto auto

Lo scrivente, avendo dato preavviso al debitore esecutato tramite racc. A/R, nonché al creditore procedente via PEC, il giorno 16 aprile 2019 alle ore 10.30 si recava sui luoghi, ubicati in via Mastrociccio n.14-16, Comune di Giardini Naxos, per dare inizio alle operazioni peritali, durante le quali, dopo aver individuato all'interno di uno stabile l'esatta ubicazione degli immobili costituenti il compendio pignorato e reperito informazioni in loco, appurava che alcuni di tali immobili risultavano concessi in locazione ed adibiti a uso b&b

gestito dal conduttore. A tal proposito il sottoscritto stimatore, con nota depositata in data 17 aprile 2019, comunicava quanto accertato al S.V.I. G.E. Dott. Danilo MAFFA, che, con Decreto del 18 aprile 2019, nominava quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, il dott. comm. Andrea Costa, con studio in Messina, via G. Bruno n° 141 – is. 80.

In data 08.05.2019 lo scrivente effettuava un sopralluogo congiunto al suddetto custode presso gli immobili che costituiscono il compendio pignorato.

Risultavano occupate "sine titulo" dalla ditta le unità immobiliari distinte con i subalterni nn. 8-10-11-12 (come da vecchio contratto di locazione N. 1476 serie 3T stipulato il 02.05.18, registrato il 30.11.18 tra il sig. ** DATO OSCURATO ** - locatore, e la conduttore, scaduto in data 30.04.19); l'unità immobiliare distinta con il subalterno n.9 (come da vecchio contratto di locazione N. 1372 serie 3T stipulato il 02.05.18, registrato il 09.11.18 tra il sig. ** DATO OSCURATO ** - locatore, e -conduttore, scaduto in data 30/04/19). Tali unità immobiliari, a destinazione abitativa, sono state ammobiliate a spese della ditta, che li subaffitta come "case vacanze" a carattere stagionale nell'ambito dell'attività commerciale turistico recettiva denominata Risultavano inoltre occupate dalla ditta, senza alcun regolare contratto, le unità immobiliari distinte con i subalterni nn. 22,23 e 24, a destinazione posto auto.

Con provvedimento del 22.05.2019 lo scrivente riceveva incarico dal Giudice dell'esecuzione dott. Danilo Maffa di determinare un canone di locazione/occupazione dei locali occupati dalla, ed anche in riferimento agli annessi e pignorati posti auto. Al fine di espletare il suddetto incarico il sottoscritto ha redatto una relazione di stima del canone più probabile di mercato degli immobili in oggetto, dopo aver preliminarmente svolto opportune indagini di natura tecnico – economica, determinando un canone di locazione/occupazione dei locali occupati dalla, anche in riferimento agli annessi e pignorati posti auto. Sulla base della relazione di stima del canone di locazione veniva stipulato un contratto di comodato immobiliare precario oneroso (si veda Allegato E).

Un ulteriore sopralluogo presso i luoghi in oggetto veniva effettuato dallo scrivente in data 21.10.2019. Nella medesima giornata lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giardini Naxos, al fine di visionare ed acquisire copie della documentazione tecnico-urbanistica relativa agli immobili pignorati (si veda Allegato D).

Una volta effettuate le indagini di mercato, assunte informazioni presso gli operatori del settore immobiliare, e studiata accuratamente la summenzionata documentazione, lo scrivente redigeva la presente consulenza estimativa.

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 319/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica denominato "C" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in **ottimo** stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina "C" (di cui fa parte l'appartamento in oggetto) si giunge tramite un percorso che si snoda tra il corpo scala/ascensore della Palazzina "A", il corpo scala/ascensore della Palazzina "B", e mediante corridoi condominiali posti a differenti livelli sottostrada.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 49 mq, rendita 396,45 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: T scala: C, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: corpo scala condominiale (p.lla 963, sub.30). Est: corridoio e corte condominiale (p.lla 963, sub.30). Sud: corte condominiale (p.lla 963, sub.30). Ovest: immobile altra ditta (p.lla 274).

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "C") 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.832,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.107,20
Data della valutazione:	25/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

di affitto, stipulato il 03/07/2019, con scadenza il 27/10/2020, registrato il 11/09/2019 a Messina ai nn. 003806-serie3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il contratto di comodato immobiliare precario oneroso registrato a Messina in data 11/09/2019 al n. 003806-serie 3T, stipulato in data 03/07/2019 tra il nominato custode giudiziario dott. Andrea Costa - in forza di autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, dott. D. Maffa – (nella qualità di locatore) e (nella qualità di conduttore) riguarda n. 8 immobili, tra i quali è compresa l'unità immobiliare individuata come **Lotto 1** nella presente relazione di stima.

A tale proposito occorre precisare quanto segue:

All'atto del sopralluogo espletato in data 16/04/2019, il sottoscritto perito stimatore ha accertato che alcuni immobili facenti parte dell'intero compendio pignorato risultavano occupati dalla

. In particolare le unità immobiliari distinte con i subalterni nn. 8-10-11-12, particella 963 del foglio 1, risultavano concessi in locazione giusto contratto di locazione N. 1476 serie 3T stipulato il 02/05/2018 e registrato il 30/11/2018 tra il sig.

, scaduto in data 30/04/2019; L'unità immobiliare distinta con il subalterno n.9, particella 963 del foglio 1, risultava concessa in locazione, giusto contratto di locazione N. 1372 serie 3T stipulato il 02/05/2018 e registrato il 09/11/2018 tra il sig.

, scaduto in data 30/04/2019. Le suddette unità immobiliari, a destinazione abitativa, risultano ammobiliate a spese della , che le subaffitta come "case vacanze" a carattere stagionale nell'ambito dell'attività commerciale turistico recettiva denominata

Risultavano inoltre occupate dalla senza alcun regolare contratto, le unità immobiliari distinte con i subalterni nn. 22,23 e 24, a destinazione posto auto.

Successivamente il Giudice dell'esecuzione dott. Maffa autorizzava il custode giudiziario a stipulare un **contratto di comodato immobiliare precario oneroso** con l'attuale occupante dei beni.

L'attuale contratto, al **canone mensile complessivo di euro 31.140,60**, riguarda le unità immobiliari (facenti parte del compendio pignorato) indicate come: **lotto 1) sub 8**; lotto 2) sub. 9; lotto 3) sub 10; lotto 4) sub 11; lotto 5) sub 12; lotto 8) sub 22; lotto 9) sub 23; lotto 10) sub 24.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/01/2006 a firma di notaio Micali Sebastiano ai nn. 12842/4463 di repertorio, iscritta il 20/01/2006 ai nn. 2249/565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.050.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Trattasi di ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo condizionato relativa agli immobili

ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuato al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Sulle suddette aree è stato realizzato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, emesso il 29/10/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania ai nn. 10963 di repertorio, trascritto il 23/11/2018 a Messina ai nn. 28201/21093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2005), trascritto il 13/05/2005 a Mascali (CT) ai nn. 17195/9777.

Il titolo è riferito solamente a una vendita con riserva di aree: sono state escluse dalla vendita e riservate in proprietà ai

_____ , per le quote originarie di comproprietà, le sezioni di area ricadenti nel corpo centrale del fabbricato B all'epoca in costruzione..

La vendita è riferita agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuati al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Su tali aree è stato edificato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 4 del 24/02/2014 emessa dal Comune di Giardini Naxos.

Certificato del Genio Civile di Messina prot. usc. n.305680 del 14/10/2012, ai sensi dell'art. 28 della L.64/74 e della rt. 32 della L.R. n. 7/03.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 36, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n° 9 unità immobiliari distribuite in n° 3 palazzine da edificarsi su terreno denominato B0 del P.R.G ,

distinto al foglio di mappa 1 p.lle 227-228-276, da adibirsi ad uso Civile Abitazione., presentata il 21/11/2001 con il n. 27453 di protocollo, rilasciata il 22/10/2004 con il n. N. 36 Prat. N. 45/2001 di protocollo

Concessione edilizia N. 12, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione Edilizia n° 36 del 22/10/2004 con applicazione dell'art. 9 della legge 122/89 nonchè adeguamento alla legge 13/89, distinto al catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 da adibirsi ad uso Civile abitazione, presentata il 19/01/2007 con il n. 1813 di protocollo, rilasciata il 18/06/2007 con il n. N.12 Part. N. 05/2007 di protocollo.

La Concessione Edilizia è rilasciata a condizione che il fronte libero del seminterrato non superi i ml. 5,00 come da correzione in corso.

Concessione edilizia N. 7, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione edilizia 12/2007 per la costruzione di n° 3 palazzine su terreno distinto in catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 , in via Mastrociccio, presentata il 07/09/2007 con il n. 20082 di protocollo, rilasciata il 23/12/2009 con il n. n. 7 Prat. N. 22/2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazioni Consiliari n. 113 del 22 settembre 1980 e n. 24 del 28 maggio 1976, l'immobile ricade in zona B3 di completamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità fondiaria: 1,5 mc/mq Numero di piani f.t.: 3 Altezza massima: 11 m Rapporto di copertura: 1/4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 recepito con L.R. n. 16 del 10/08/2016. Legge Regionale n. 4 del 16 Aprile 2003.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 27/02/1985 n.52)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA MASTROCICCIO 14-16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica denominato "C" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco

distante dal lungomare) di Giardini Naxos nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in **ottimo** stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina "C" (di cui fa parte l'appartamento in oggetto) si giunge tramite un percorso che si snoda tra il corpo scala/ascensore della Palazzina "A", il corpo scala/ascensore della Palazzina "B", e mediante corridoi condominiali posti a differenti livelli sottostrada.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 49 mq, rendita 396,45 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: T scala: C, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: corpo scala condominiale (p.lla 963, sub.30). Est: corridoio e corte condominiale (p.lla 963, sub.30). Sud: corte condominiale (p.lla 963, sub.30). Ovest: immobile altra ditta (p.lla 274).

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "C") 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina (ME)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno con angolo cottura (nel vano catastalmente indicato

come cucina), una camera, bagno e antibagno, e un piccola corte esterna a livello, antistante la camera da letto; l'accesso avviene dal corridoio condominiale attraverso la porta che immette nel soggiorno. Tutti i vani sono adeguatamente aerati e illuminati, la distribuzione degli ambienti è razionale. L'appartamento si trova in ottime condizioni di manutenzione Di buona qualità i materiali utilizzati per i rivestimenti e le rifiniture (si veda la Documentazione fotografica All. B).

Nei due vani principali dell'unità immobiliare sono installati i condizionatori a pompa di calore. Per l'acqua calda sanitaria è utilizzato un boiler elettrico.

La piccola corte annessa (si veda planimetria catastale in All. C) limitrofa alla corte comune della palazzina "C", non è delimitata fisicamente rispetto agli spazi condominiali.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portafinestre e finestre realizzati in PVC e vetri doppi al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: Porta d'ingresso corazzata realizzati in legno al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in ceramica al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in cucina (angolo cottura) realizzato in piastrelle di ceramica al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 V conformità: a norma al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in Rete fognaria comunale conformità: a norma al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in rete idrica comunale conformità: a norma al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[72,02 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 660139 registrata in data 30/12/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	49,00	x	100 %	=	49,00
Totale:	49,00				49,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

www.casa.it - Codice annuncio: 35776740- Aggiornato al 11/12/19 (27/12/2019)

Offerta: Trilocale in Vendita in Via Mastrociccio 12 a Giardini-Naxos, completamente arredato, facente parte del complesso edilizio in cui ricade il compendio pignorato

Valore minimo: 2.338,00

Valore massimo: 2.338,00

www.immobiliare.it - Riferimento annuncio: 1613361 - 12/12/2019 (27/12/2019)

Offerta: Trilocale via delle Fornaci 9 sub 76, Giardini-Naxos, parzialmente arredato, comprensivo di box

Valore minimo: 2.503,21

Valore massimo: 2.503,21

www.immobiliare.it - Riferimento annuncio: 33671003-128 - 25/12/2019 (27/12/2019)

Offerta: Bilocale via Nizza 20, Giardini-Naxos zona San Giovanni, comodo appartamento di mq. 48 posto al piano rialzato e terrazzino-giardino al piano terra. La distribuzione interna e la seguente: soggiorno- cucina, camera da letto, bagno e terrazzino. L'appartamento è stato ristrutturato pertanto le condizioni sono ottime

Valore minimo: 2.187,50

Valore massimo: 2.187,50

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare in oggetto è attualmente locata, si ritiene adeguato applicare il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, basato sulla capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto; sulla base dell'effettivo canone annuo (**desunto dal contratto di locazione**), e scelto un adeguato saggio di capitalizzazione, si è proceduto alla capitalizzazione del canone annuo, previa applicazione di detrazioni al valore capitale. Applicando un abbattimento del 20% per spese varie (manutenzione, ecc..), si è ottenuto un valore di reddito netto, da cui, capitalizzato al tasso annuo del 3,5%, si è pervenuti al valore dell'unità immobiliare in oggetto, da cui si desume un valore unitario al metro quadro di superficie catastale pari a: euro 104.832,00/49 = 2.139,43 euro/mq. Il valore unitario ottenuto si allinea ai prezzi del mercato di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili al cespite oggetto di stima, di taglio medio/piccolo, di recente costruzione ed in ottimo stato di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	4.586,40
Tasso di capitalizzazione:	3,5 %
Valore immobile:	131.040,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione del 20% per tasse, manutenzione, amministrazione	-26.208,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 104.832,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 104.832,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di un immobile locato, si è adottato il procedimento di stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto. Sulla base del canone annuo netto da capitalizzare, e scelto il saggio di capitalizzazione, per l'applicazione del metodo si procede alla capitalizzazione del canone annuo netto, previa applicazione di eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), agenzie: Siti web di agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene

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	49,00	0,00	104.832,00	104.832,00
				104.832,00 €	104.832,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.832,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 15.724,80**

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: **€. 89.107,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 319/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica denominato "C" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina C (di cui fa parte l'appartamento in oggetto) si giunge tramite un percorso che si snoda tra il corpo scala/ascensore della Palazzina A, il corpo scala/ascensore della Palazzina B, e mediante corridoi condominiali posti a differenti livelli sottostrada.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 71 mq, rendita 594,67 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: T scala: C, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: immobile altra ditta (p.lla 303). Est: immobile altra ditta (p.lla 229). Sud: corte altra ditta (P.lla 963, sub.4) e corridoio condominiale (p.lla 963, sub.30). Ovest: corpo scala e corridoio condominiale (p.lla 963, sub.30).

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "C") 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.899,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.114,51
Data della valutazione:	25/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 03/07/2019, con scadenza il 27/10/2020, registrato il 11/09/2019 a Messina ai nn. 003806-serie3T.

Il contratto di comodato immobiliare precario oneroso registrato a Messina in data 11/09/2019 al n. 003806-serie 3T, stipulato in data 03/07/2019 tra il nominato custode giudiziario dott. Andrea Costa - in forza di autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, dott. D. Maffa – (nella qualità di locatore) e _____, riguarda n. 8 immobili, tra i quali è compresa l'unità immobiliare individuata come **Lotto 2** nella presente relazione di stima.

A tale proposito occorre precisare quanto segue:

All'atto del sopralluogo espletato in data 16/04/2019, il sottoscritto perito stimatore ha accertato che alcuni immobili facenti parte dell'intero compendio pignorato risultavano occupati dalla _____.

In particolare le unità immobiliari distinte con i subalterni nn. 8-10-11-12, particella 963 del foglio 1, risultavano concesse in locazione giusto contratto di locazione N. 1476 serie 3T stipulato il 02/05/2018 e registrato il 30/11/2018 tra il _____, e la _____, scaduto in data 30/04/2019. L'unità immobiliare distinta con il subalterno n.9, particella 963 del foglio 1, risultava concessa in locazione, giusto contratto di locazione N. 1372 serie 3T stipulato il 02/05/2018 e registrato il 09/11/2018 tra il sig. _____, scaduto in data 30/04/2019. Tali unità immobiliari, a destinazione abitativa, risultano ammobiliate a spese della _____ che le subaffitta come "case vacanze" a carattere stagionale nell'ambito dell'attività commerciale turistico recettiva denominata _____.

Risultavano inoltre occupate dalla ditta _____, senza alcun regolare contratto, le unità immobiliari distinte con i subalterni nn. 22,23 e 24, a destinazione posto auto.

Successivamente il Giudice dell'esecuzione dott. Maffa autorizzava il custode giudiziario a stipulare un contratto di comodato immobiliare precario oneroso con l'attuale occupante dei beni.

L'attuale contratto, al canone mensile complessivo di euro 31.140,60, riguarda le unità immobiliari (facenti parte del compendio pignorato) indicate come: lotto 1) sub 8; **lotto 2) sub. 9**; lotto 3) sub 10; lotto 4) sub 11; lotto 5) sub 12; lotto 8) sub 22; lotto 9) sub 23; lotto 10) sub 24.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/01/2006 a firma di notaio Micali Sebastiano ai nn. 12842/4463 di repertorio, iscritta il 20/01/2006 ai nn. 2249/565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.050.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Trattasi di ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo condizionato relativa agli immobili

ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuato al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Sulle suddette aree è stato realizzato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, emesso il 29/10/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania ai nn. 10963 di repertorio, trascritto il 23/11/2018 a Messina ai nn. 28201/21093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2005), trascritto il 13/05/2005 a Mascali (CT) ai nn. 17195/9777.

Il titolo è riferito solamente a una vendita con riserva di aree: sono state escluse dalla vendita e riservate in proprietà ai sig.ri

, per le quote originarie di comproprietà, le sezioni di area ricadenti nel corpo centrale del fabbricato B all'epoca in costruzione..

La vendita è riferita agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuati al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Su tali aree è stato edificato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 4 del 24/02/2014 emessa dal Comune di Giardini Naxos.

Certificato del Genio Civile di Messina prot. usc. n.305680 del 14/10/2012, ai sensi dell'art. 28 della L.64/74 e della rt. 32 della L.R. n. 7/03.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 36, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n° 9 unità immobiliari distribuite in n° 3 palazzine da edificarsi su terreno denominato B0 del P.R.G ,

distinto al foglio di mappa 1 p.lle 227-228-276, da adibirsi ad uso Civile Abitazione., presentata il 21/11/2001 con il n. 27453 di protocollo, rilasciata il 22/10/2004 con il n. N. 36 Prat. N. 45/2001 di protocollo

Concessione edilizia N. 12, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione Edilizia n° 36 del 22/10/2004 con applicazione dell'art. 9 della legge 122/89 nonchè adeguamento alla legge 13/89, distinto al catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 da adibirsi ad uso Civile abitazione, presentata il 19/01/2007 con il n. 1813 di protocollo, rilasciata il 18/06/2007 con il n. N.12 Part. N. 05/2007 di protocollo.

La Concessione Edilizia è rilasciata a condizione che il fronte libero del seminterrato non superi i ml. 5,00 come da correzione in corso.

Concessione edilizia N. 7, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione edilizia 12/2007 per la costruzione di n° 3 palazzine su terreno distinto in catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 , in via Mastrociccio, presentata il 07/09/2007 con il n. 20082 di protocollo, rilasciata il 23/12/2009 con il n. n. 7 Prat. N. 22/2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazioni Consiliari n. 113 del 22 settembre 1980 e n. 24 del 28 maggio 1976, l'immobile ricade in zona B3 di completamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità fondiaria: 1,5 mc/mq Numero di piani f.t.: 3 Altezza massima: 11 m Rapporto di copertura: 1/4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 recepito con L.R. n. 16 del 10/08/2016. Legge Regionale n. 4 del 16 Aprile 2003.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 27/02/1985 n.52)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA MASTROCICCIO 14-16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica denominato "C" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco

distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina C (di cui fa parte l'appartamento in oggetto) si giunge tramite un percorso che si snoda tra il corpo scala/ascensore della Palazzina A, il corpo scala/ascensore della Palazzina B, e mediante corridoi condominiali posti a differenti livelli sottostrada.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 71 mq, rendita 594,67 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: T scala: C, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: immobile altra ditta (p.lla 303). Est: immobile altra ditta (p.lla 229). Sud: corte altra ditta (P.lla 963, sub.4) e corridoio condominiale (p.lla 963, sub.30). Ovest: corpo scala e corridoio condominiale (p.lla 963, sub.30).

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "C") 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina (ME)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno - cucina, due camere, bagno e antibagno, un vano lavanderia, un terrazzo a livello (sul lato nord) ed una corte esterna a livello, limitrofa alla corte comune; l'accesso avviene dal corridoio condominiale attraverso la porta che immette nel soggiorno. Tutti i vani sono adeguatamente aerati e illuminati, la distribuzione degli ambienti è razionale.

L'appartamento si trova in ottime condizioni di manutenzione. Di buona qualità i materiali utilizzati per i rivestimenti e le rifiniture (si veda la Documentazione fotografica All. B).

Nei vani principali dell'unità immobiliare sono installati i condizionatori a pompa di calore. Per l'acqua calda sanitaria è utilizzato un boiler elettrico.

La corte annessa (si veda planimetria catastale in All. C), limitrofa alla corte comune della palazzina "C", non è delimitata fisicamente rispetto agli spazi condominiali.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portefinestre e finestre realizzati in PVC e vetri doppi al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: Porta d'ingresso corazzata realizzati in legno al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in ceramica al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 V conformità: a norma al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in Rete fognaria comunale conformità: a norma al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in rete idrica comunale conformità: a norma al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[73,23 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 660119 registrata in data 30/12/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare in oggetto è attualmente locata, si ritiene adeguato applicare il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, basato sulla capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto; sulla base dell'effettivo canone annuo (desunto dal contratto di locazione), e scelto un adeguato saggio di capitalizzazione, si è proceduto alla capitalizzazione del canone annuo, previa applicazione di detrazioni al valore capitale. Applicando un abbattimento del 20% per spese varie (manutenzione, ecc.), si è ottenuto un valore di reddito netto, da cui, capitalizzato al tasso annuo del 3,5%, si è pervenuti al valore dell'unità immobiliare in oggetto, da cui si desume un valore unitario al metro quadro di superficie catastale pari a: euro $151.899,43/71 = 2.139,43$ euro/mq. Il valore unitario ottenuto si allinea ai prezzi del mercato di riferimento per immobili dalle caratteristiche similari al cespite oggetto di stima, di taglio medio/piccolo, di recente costruzione ed in ottimo stato di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	6.645,60
Tasso di capitalizzazione:	3,5%
Valore immobile:	189.874,29

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione del 20% per tasse, manutenzione, amministrazione	-37.974,86

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 151.899,43
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 151.899,43

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di un immobile locato, si è adottato il procedimento di stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto. Sulla base del canone annuo netto da capitalizzare, e scelto il saggio di capitalizzazione, per l'applicazione del metodo si procede alla capitalizzazione del canone annuo netto, previa applicazione di eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), agenzie: Siti web di agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

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	71,00	0,00	151.899,43	151.899,43
				151.899,43 €	151.899,43 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.899,43**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 22.784,91**

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: **€. 129.114,51**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 319/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano primo del corpo di fabbrica denominato "C" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina C (di cui fa parte l'appartamento in oggetto) si giunge tramite un percorso che si snoda tra il corpo scala/ascensore della Palazzina A, il corpo scala/ascensore della Palazzina B, e mediante corridoi condominiali posti a differenti livelli sottostrada.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 55 vani, rendita 462,52 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: 1 scala: C, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: corpo scala condominiale (p.lla 963, sub.30) ed appartamento stessa ditta (p.lla 963, sub. 11) . Est: appartamento stessa ditta (p.lla 963, sub. 11) e oggetto su corte condominiale e stessa ditta. Sud: oggetto su corte condominiale. Ovest: immobile altra ditta (p.lla 274).

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "C") 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.668,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.018,29
Data della valutazione:	25/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 03/07/2019, con scadenza il 27/10/2020 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il contratto di comodato immobiliare precario oneroso registrato a Messina in data 11/09/2019 al n. 003806-serie 3T, stipulato in data 03/07/2019 tra il nominato custode giudiziario dott. Andrea Costa - in forza di autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, dott. D. Maffa – (nella qualità di locatore) e (nella qualità di conduttore) riguarda n. 8 immobili, tra i quali è compresa l'unità immobiliare individuata come **Lotto 3** nella presente relazione di stima.

A tale proposito occorre precisare quanto segue:

All'atto del sopralluogo espletato in data 16/04/2019, il sottoscritto perito stimatore ha accertato che alcuni immobili facenti parte dell'intero compendio pignorato risultavano occupati dalla

.In particolare le unità immobiliari distinte con i subalterni nn. 8-10-11-12, particella 963 del foglio 1, risultavano concesse in locazione giusto contratto di locazione N. 1476 serie 3T stipulato il 02/05/2018 e registrato il 30/11/2018 tra

, e , scaduto in data 30/04/2019. L'unità immobiliare distinta con il subalterno n.9, particella 963 del foglio 1, risultava concessa in locazione, giusto contratto di locazione N. 1372 serie 3T stipulato il 02/05/2018 e registrato il 09/11/2018 tra il sig. -conduttore, scaduto in

data 30/04/2019. Tali unità immobiliari, a destinazione abitativa, risultano ammobiliate a spese della che li subaffitta come "case vacanze" a carattere stagionale nell'ambito dell'attività commerciale turistico recettiva denominata

Risultavano inoltre occupate dalla , senza alcun regolare contratto, le unità immobiliari distinte con i subalterni nn. 22,23 e 24, a destinazione posto auto.

Successivamente il Giudice dell'esecuzione dott. Maffa autorizzava il custode giudiziario a stipulare un contratto di comodato immobiliare precario oneroso con l'attuale occupante dei beni.

L'attuale contratto, **al canone mensile complessivo di euro 31.140,60**, riguarda le unità immobiliari (facenti parte del compendio pignorato) indicate come: lotto 1) sub 8; lotto 2) sub. 9; **lotto 3) sub 10**; lotto 4) sub 11; lotto 5) sub 12; lotto 8) sub 22; lotto 9) sub 23; lotto 10) sub 24.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/01/2006 a firma di notaio Micali Sebastiano ai nn. 12842/4463 di repertorio, iscritta il 20/01/2006 ai nn. 2249/565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.050.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Trattasi di ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo condizionato relativa agli immobili

ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuato al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Sulle suddette aree è stato realizzato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, emesso il 29/10/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania ai nn. 10963 di repertorio, trascritto il 23/11/2018 a Messina ai nn. 28201/21093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2005), trascritto il 13/05/2005 a Mascali (CT) ai nn. 17195/9777.

Il titolo è riferito solamente a una vendita con riserva di aree: sono state escluse dalla vendita e riservate in

, per le quote originarie di comproprietà, le sezioni di area ricadenti nel corpo centrale del fabbricato B all'epoca in costruzione..

La vendita è riferita agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuati al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Su tali aree è stato edificato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 4 del 24/02/2014 emessa dal Comune di Giardini Naxos.

Certificato del Genio Civile di Messina prot. usc. n.305680 del 14/10/2012, ai sensi dell'art. 28 della L.64/74 e della rt. 32 della L.R. n. 7/03.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 36, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n° 9 unità immobiliari distribuite in n° 3 palazzine da edificarsi su terreno denominato B0 del P.R.G ,

distinto al foglio di mappa 1 p.lle 227-228-276, da adibirsi ad uso Civile Abitazione., presentata il 21/11/2001 con il n. 27453 di protocollo, rilasciata il 22/10/2004 con il n. N. 36 Prat. N. 45/2001 di protocollo

Concessione edilizia N. 12, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione Edilizia n° 36 del 22/10/2004 con applicazione dell'art. 9 della legge 122/89 nonchè adeguamento alla legge 13/89, distinto al catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 da adibirsi ad uso Civile abitazione, presentata il 19/01/2007 con il n. 1813 di protocollo, rilasciata il 18/06/2007 con il n. N.12 Part. N. 05/2007 di protocollo.

La Concessione Edilizia è rilasciata a condizione che il fronte libero del seminterrato non superi i ml. 5,00 come da correzione in corso.

Concessione edilizia N. 7, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione edilizia 12/2007 per la costruzione di n° 3 palazzine su terreno distinto in catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 , in via Mastrociccio, presentata il 07/09/2007 con il n. 20082 di protocollo, rilasciata il 23/12/2009 con il n. n. 7 Prat. N. 22/2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazioni Consiliari n. 113 del 22 settembre 1980 e n. 24 del 28 maggio 1976, l'immobile ricade in zona B3 di completamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità fondiaria: 1,5 mc/mq Numero di piani f.t.: 3 Altezza massima: 11 m Rapporto di copertura: 1/4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 recepito con L.R. n. 16 del 10/08/2016. Legge Regionale n. 4 del 16 Aprile 2003.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 27/02/1985 n.52)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA MASTROCICCIO 14-16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano primo del corpo di fabbrica denominato "C" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco

distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina C (di cui fa parte l'appartamento in oggetto) si giunge tramite un percorso che si snoda tra il corpo scala/ascensore della Palazzina A, il corpo scala/ascensore della Palazzina B, e mediante corridoi condominiali posti a differenti livelli sottostrada.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 55 vani, rendita 462,52 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: 1 scala: C, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: corpo scala condominiale (p.lla 963, sub.30) ed appartamento stessa ditta (p.lla 963, sub. 11) . Est: appartamento stessa ditta (p.lla 963, sub. 11) e oggetto su corte condominiale e stessa ditta. Sud: oggetto su corte condominiale. Ovest: immobile altra ditta (p.lla 274).

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "C") 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina (ME)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	
municipio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media superiore	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km	nella media	
ferrovia distante 1,5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno con angolo cottura (nel vano catastalmente indicato come cucina), una camera, bagno e antibagno, e balcone lungo i lati Sud ed Est; l'accesso avviene dal corpo scala/ascensore attraverso la porta che immette nel soggiorno. Tutti i vani sono adeguatamente aerati e illuminati, la distribuzione degli ambienti è razionale. L'appartamento si trova in ottime condizioni di manutenzione Di buona qualità i materiali utilizzati per i rivestimenti e le rifiniture (si veda la Documentazione fotografica All. B).Nei due vani principali dell'unità immobiliare sono installati i condizionatori a pompa di calore. Per l'acqua calda sanitaria è utilizzato un boiler elettrico.


Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica al di sopra della media 

infissi esterni: portafinestre e finestre realizzati in PVC e vetri doppi al di sopra della media 


infissi esterni: Porta d'ingresso corazzata realizzati in legno al di sopra della media 


pavimentazione interna: realizzata in ceramica al di sopra della media 

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica al di sopra della media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 V conformità: a norma al di sopra della media 

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in Rete fognaria comunale conformità: a norma al di sopra della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in rete idrica comunale conformità: a norma al di sopra della media 

CLASSE ENERGETICA:



[69,88 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 660150 registrata in data 30/12/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare in oggetto è attualmente locata, si ritiene adeguato applicare il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, basato sulla capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto; sulla base dell'effettivo canone annuo (desunto dal contratto di locazione), e scelto un adeguato saggio di capitalizzazione, si è proceduto alla capitalizzazione del canone annuo, previa applicazione di detrazioni al valore capitale. Applicando un abbattimento del 20% per spese varie (manutenzione, ecc.), si è ottenuto un valore di reddito netto, da cui, capitalizzato al tasso annuo del 3,5%, si è pervenuti al valore dell'unità immobiliare in oggetto, da cui si desume un valore unitario al metro quadro di superficie catastale pari a: euro $117.668,57/55 = 2.139,43$ euro/mq. Il valore unitario ottenuto si allinea ai prezzi del mercato di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili al cespite oggetto di stima, di taglio medio/piccolo, di recente costruzione ed in ottimo stato di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	5.148,00
Tasso di capitalizzazione:	3,5 %
Valore immobile:	147.085,71

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione del 20% per tasse, manutenzione, amministrazione	-29.417,14

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 117.668,57
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 117.668,57

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di un immobile locato, si è adottato il procedimento di stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto. Sulla base del canone annuo netto da capitalizzare, e scelto il saggio di capitalizzazione, per l'applicazione del metodo si procede alla capitalizzazione del canone annuo netto, previa applicazione di eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), agenzie: Siti web di agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene

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	55,00	0,00	117.668,57	117.668,57
				117.668,57 €	117.668,57 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.668,57**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 17.650,29**

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: **€. 100.018,29**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 319/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano primo del corpo di fabbrica denominato "C" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina C (di cui fa parte l'appartamento in oggetto) si giunge tramite un percorso che si snoda tra il corpo scala/ascensore della Palazzina A, il corpo scala/ascensore della Palazzina B, e mediante corridoi condominiali posti a differenti livelli sottostrada.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 68 mq, rendita 528,60 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: 1 scala: C; intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: oggetto su corte stessa ditta (p.lla 963, sub. 9) ed immobile altra ditta (p.lla 303). Est: immobile altra ditta (p.lla 229). Sud: appartamento stessa ditta (p.lla 963, sub. 10) ed oggetto su corte stessa ditta (p.lla 963, sub.9). Ovest: appartamento stessa ditta (p.lla 963, sub. 10) e corpo-scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa (Relativamente al corpo "C") 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.481,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.658,97
Data della valutazione:	25/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 03/07/2019, con scadenza il 27/10/2020, registrato il 11/09/2020 a Messina ai nn. 003806-serie3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il contratto di comodato immobiliare precario oneroso registrato a Messina in data 11/09/2019 al n. 003806-serie 3T, stipulato in data 03/07/2019 tra il nominato custode giudiziario dott. Andrea Costa - in forza di autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, dott. D. Maffa – (nella qualità di locatore) e (nella qualità di conduttore) riguarda n. 8 immobili, tra i quali è compresa l'unità immobiliare individuata come **Lotto 4** nella presente relazione di stima.

A tale proposito occorre precisare quanto segue:

All'atto del sopralluogo espletato in data 16/04/2019, il sottoscritto perito stimatore ha accertato che alcuni immobili facenti parte dell'intero compendio pignorato risultavano occupati

In particolare le unità immobiliari distinte con i subalterni nn. 8-10-11-12, particella 963 del foglio 1, risultavano concesse in locazione giusto contratto di locazione N. 1476 serie 3T stipulato il 02/05/2018 e registrato il 30/11/2018

, scaduto in data 30/04/2019. L'unità immobiliare distinta con il subalterno n.9, particella 963 del foglio 1, risultava concessa in locazione, giusto contratto di locazione N. 1372 serie 3T stipulato il 02/05/2018 e registrato il 09/11/2018 tra il conduttore, scaduto in data 30/04/2019.

Tali unità immobiliari, a destinazione abitativa, risultano ammobiliate a spese che li subaffitta come "case vacanze" a carattere stagionale nell'ambito dell'attività commerciale turistico recettiva denominata

Risultavano inoltre occupate dalla , senza alcun regolare contratto, le unità immobiliari distinte con i subalterni nn. 22,23 e 24, a destinazione posto auto.

Successivamente il Giudice dell'esecuzione dott. Maffa autorizzava il custode giudiziario a stipulare un contratto di comodato immobiliare precario oneroso con l'attuale occupante dei beni.

L'attuale contratto, al canone mensile complessivo di euro 31.140,60, riguarda le unità immobiliari (facenti parte del compendio pignorato) indicate come: lotto 1) sub 8; lotto 2) sub. 9; lotto 3) sub 10; **lotto 4) sub 11**; lotto 5) sub 12; lotto 8) sub 22; lotto 9) sub 23; lotto 10) sub 24.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/01/2006 a firma di notaio Micali Sebastiano ai nn. 12842/4463 di repertorio, iscritta il 20/01/2006 ai nn. 2249/565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.050.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Trattasi di ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo condizionato relativa agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuato al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Sulle suddette aree è stato realizzato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, emesso il 29/10/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania ai nn. 10963 di repertorio, trascritto il 23/11/2018 a Messina ai nn. 28201/21093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2005), trascritto il 13/05/2005 a Mascali (CT) ai nn. 17195/9777.

Il titolo è riferito solamente a una vendita con riserva di aree: sono state escluse dalla vendita e riservate in proprietà :

per le quote originarie di comproprietà, le sezioni di area ricadenti nel corpo centrale del fabbricato B all'epoca in costruzione..

La vendita è riferita agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuati al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Su tali aree è stato edificato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 4 del 24/02/2014 emessa dal Comune di Giardini Naxos.

Certificato del Genio Civile di Messina prot. usc. n.305680 del 14/10/2012, ai sensi dell'art. 28 della L.64/74 e della rt. 32 della L.R. n. 7/03.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **36**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n° 9 unità immobiliari distribuite in n° 3 palazzine da edificarsi su terreno denominato B0 del P.R.G , distinto al foglio di mappa 1 p.lle 227-228-276, da adibirsi ad uso Civile Abitazione., presentata il 21/11/2001 con il n. 27453 di protocollo, rilasciata il 22/10/2004 con il n. N. 36 Prat. N. 45/2001 di protocollo

Concessione edilizia N. **12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione Edilizia n° 36 del 22/10/2004 con applicazione dell'art. 9 della legge 122/89 nonchè adeguamento alla legge 13/89, distinto al catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 da adibirsi ad uso Civile abitazione, presentata il 19/01/2007 con il n. 1813 di protocollo, rilasciata il 18/06/2007 con il n. N.12 Part. N. 05/2007 di protocollo.

La Concessione Edilizia è rilasciata a condizione che il fronte libero del seminterrato non superi i ml. 5,00 come da correzione in corso.

Concessione edilizia N. **7**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione edilizia 12/2007 per la costruzione di n° 3 palazzine su terreno distinto in catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 , in via Mastrociccio, presentata il 07/09/2007 con il n. 20082 di protocollo, rilasciata il 23/12/2009 con il n. n. 7 Prat. N. 22/2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazioni Consiliari n. 113 del 22 settembre 1980 e n. 24 del 28 maggio 1976, l'immobile ricade in zona B3 di completamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità fondiaria: 1,5 mc/mq Numero di piani f.t.: 3 Altezza massima: 11 m Rapporto di copertura: 1/4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 recepito con L.R. n. 16 del 10/08/2016. Legge Regionale n. 4 del 16 Aprile 2003.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 27/02/1985 n.52)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA MASTROCICCIO 14-16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un appartamento posto al piano primo del corpo di fabbrica demominato "C" di un

complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A","B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina C (di cui fa parte l'appartamento in oggetto) si giunge tramite un percorso che si snoda tra il corpo scala/ascensore della Palazzina A, il corpo scala/ascensore della Palazzina B, e mediante corridoi condominiali posti a differenti livelli sottostrada.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 68 mq, rendita 528,60 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: 1 scala: C, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: oggetto su corte stessa ditta (p.lla 963, sub. 9) ed immobile altra ditta (p.lla 303). Est: immobile altra ditta (p.lla 229). Sud: appartamento stessa ditta (p.lla 963, sub. 10) ed oggetto su corte stessa ditta (p.lla 963, sub.9). Ovest: appartamento stessa ditta (p.lla 963, sub. 10) e corpo-scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa (Relativamente al corpo "C") 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina (ME)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	
municipio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media superiore	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km	nella media	
ferrovia distante 1,5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno con angolo cottura (vano catastalmente indicato come cucina), due camere, bagno e antibagno, ed un balcone sul lato Sud; l'accesso avviene dal corpo scala/ascensore attraverso la porta che immette nel soggiorno. Tutti i vani sono adeguatamente aerati e illuminati, la distribuzione degli ambienti è razionale. L'appartamento si trova in ottime condizioni di manutenzione Di buona qualità i materiali utilizzati per i rivestimenti e le rifiniture (si veda la Documentazione fotografica in All. B).

Nei vani principali dell'unità immobiliare sono installati i condizionatori a pompa di calore. Per l'acqua calda sanitaria è utilizzato un boiler elettrico.

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 V al di sopra della media 
conformità: a norma


fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è al di sopra della media 
realizzata in Rete fognaria comunale conformità: a norma

idrico: sottotraccia con alimentazione in al di sopra della media 
acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in rete idrica comunale conformità: a norma


Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portafinestre e finestre realizzati in al di sopra della media 
PVC e vetri doppi

infissi esterni: Porta d'ingresso corazzata realizzati al di sopra della media 
in legno

pavimentazione interna: realizzata in ceramica al di sopra della media 

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in al di sopra della media 
piastrelle di ceramica

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in al di sopra della media 
piastrelle di ceramica

CLASSE ENERGETICA:



[64,52 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 660151 registrata in data 30/12/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	68,00	x	100 %	=	68,00
Totale:	68,00				68,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare in oggetto è attualmente locata, si ritiene adeguato applicare il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, basato sulla capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto; sulla base dell'effettivo canone annuo (desunto dal contratto di locazione), e scelto un adeguato saggio di capitalizzazione, si è proceduto alla capitalizzazione del canone annuo, previa applicazione di detrazioni al valore capitale. Applicando un abbattimento del 20% per spese varie (manutenzione, ecc.), si è ottenuto un valore di reddito netto, da cui, capitalizzato al tasso annuo del 3,5%, si è pervenuti al valore dell'unità immobiliare in oggetto, da cui si desume un valore unitario al metro quadro di superficie catastale pari a: euro $145.481,14/68 = 2.139,43$ euro/mq. Il valore unitario ottenuto si allinea ai prezzi del mercato di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili al cespite oggetto di stima, di taglio medio/piccolo, di recente costruzione ed in ottimo stato di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	6.364,80
Tasso di capitalizzazione:	3,5%
Valore immobile:	181.851,43

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione del 20% per tasse, manutenzione, amministrazione	-36.370,29

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 145.481,14
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 145.481,14

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di un immobile locato, si è adottato il procedimento di stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto. Sulla base del canone annuo netto da capitalizzare, e scelto il saggio di capitalizzazione, per l'applicazione del metodo si procede alla capitalizzazione del canone annuo netto, previa applicazione di eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), agenzie: Siti web di agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,00	0,00	145.481,14	145.481,14
				145.481,14 €	145.481,14 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.481,14**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 21.822,17**

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: **€. 123.658,97**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 319/2018

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo del corpo di fabbrica denominato "C" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina C (di cui fa parte l'appartamento in oggetto) si giunge tramite un percorso che si snoda tra il corpo scala/ascensore della Palazzina A, il corpo scala/ascensore della Palazzina B, e mediante corridoi condominiali posti a differenti livelli sottostrada.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 58 mq, rendita 462,52 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: 2 scala: C; , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: corpo scala condominiale (p.lla 963, sub.30) ed appartamento stessa ditta (p.lla 963, sub. 13). Est: appartamento stessa ditta (p.lla 963, sub 13) e oggetto su corte condominiale e stessa ditta. Sud: oggetto su corte condominiale. Ovest: immobile altra ditta (p.lla 724).

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "C") 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.086,86
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.473,83
Data della valutazione:	25/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 03/07/2019, con scadenza il 27/10/2020, registrato il 11/09/2020 a Messina ai nn. 003806-serie3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il contratto di comodato immobiliare precario oneroso registrato a Messina in data 11/09/2019 al n. 003806-serie 3T, stipulato in data 03/07/2019 tra il nominato custode giudiziario dott. Andrea Costa - in forza di autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, dott. D. Maffa – (nella qualità di locatore) e (nella qualità di conduttore) riguarda n. 8 immobili, tra i quali è compresa l'unità immobiliare individuata come **Lotto 5** nella presente relazione di stima.

A tale proposito occorre precisare quanto segue:

All'atto del sopralluogo espletato in data 16/04/2019, il sottoscritto perito stimatore ha accertato che alcuni immobili facenti parte dell'intero compendio pignorato risultavano occupati dalla

. In particolare le unità immobiliari distinte con i subalterni nn. 8-10-11-12, particella 963 del foglio 1, risultavano concesse in locazione giusto contratto di locazione N. 1476 serie 3T stipulato il 02/05/2018 e registrato il 30/11/2018 tra il sig. , e

, scaduto in data 30/04/2019. L'unità immobiliare distinta con il subalterno n.9, particella 963 del foglio 1, risultava concessa in locazione, giusto contratto di locazione N. 1372 serie 3T stipulato il 02/05/2018 e registrato il 09/11/2018 tra il sig. , e

scaduto in data 30/04/2019. Tali unità immobiliari, a destinazione abitativa, risultano ammobiliate a spese della , che le subaffitta come "case vacanze" a carattere stagionale nell'ambito dell'attività commerciale turistico recettiva denominata

, senza alcun regolare contratto, le unità immobiliari distinte con i subalterni nn. 22,23 e 24, a destinazione posto auto.

Successivamente il Giudice dell'esecuzione dott. Maffa autorizzava il custode giudiziario a stipulare un contratto di comodato immobiliare precario oneroso con l'attuale occupante dei beni.

L'attuale contratto, al **canone mensile complessivo di euro 31.140,60**, riguarda le unità immobiliari (facenti parte del compendio pignorato) indicate come: lotto 1) sub 8; lotto 2) sub. 9; lotto 3) sub 10; lotto 4) sub 11; **lotto 5) sub 12**; lotto 8) sub 22; lotto 9) sub 23; lotto 10) sub 24.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/01/2006 a firma di notaio Micali Sebastiano ai nn. 12842/4463 di repertorio, iscritta il 20/01/2006 ai nn. 2249/565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.050.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Trattasi di ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo condizionato relativa agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuato al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Sulle suddette aree è stato realizzato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, emesso il 29/10/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania ai nn. 10963 di repertorio, trascritto il 23/11/2018 a Messina ai nn. 28201/21093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2005), trascritto il 13/05/2005 a Mascali (CT) ai nn. 17195/9777.

Il titolo è riferito solamente a una vendita con riserva di aree: sono state escluse dalla vendita e riservate in proprietà ai

per le quote originarie di comproprietà, le sezioni di area ricadenti nel corpo centrale del fabbricato B all'epoca in costruzione..

La vendita è riferita agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuati al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Su tali aree è stato edificato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 4 del 24/02/2014 emessa dal Comune di Giardini Naxos.

Certificato del Genio Civile di Messina prot. usc. n.305680 del 14/10/2012, ai sensi dell'art. 28 della L.64/74 e della rt. 32 della L.R. n. 7/03.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 36, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n° 9

unità immobiliari distribuite in n° 3 palazzine da edificarsi su terreno denominato B0 del P.R.G , distinto al foglio di mappa 1 p.lle 227-228-276, da adibirsi ad uso Civile Abitazione., presentata il 21/11/2001 con il n. 27453 di protocollo, rilasciata il 22/10/2004 con il n. N. 36 Prat. N. 45/2001 di protocollo

Concessione edilizia N. 12, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione Edilizia n° 36 del 22/10/2004 con applicazione dell'art. 9 della legge 122/89 nonchè adeguamento alla legge 13/89, distinto al catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 da adibirsi ad uso Civile abitazione, presentata il 19/01/2007 con il n. 1813 di protocollo, rilasciata il 18/06/2007 con il n. N.12 Part. N. 05/2007 di protocollo.

La Concessione Edilizia è rilasciata a condizione che il fronte libero del seminterrato non superi i ml. 5,00 come da correzione in corso.

Concessione edilizia N. 7, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione edilizia 12/2007 per la costruzione di n° 3 palazzine su terreno distinto in catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 , in via Mastrociccio, presentata il 07/09/2007 con il n. 20082 di protocollo, rilasciata il 23/12/2009 con il n. n. 7 Prat. N. 22/2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazioni Consiliari n. 113 del 22 settembre 1980 e n. 24 del 28 maggio 1976, l'immobile ricade in zona B3 di completamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità fondiaria: 1,5 mc/mq Numero di piani f.t.: 3 Altezza massima: 11 m Rapporto di copertura: 1/4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 recepito con L.R. n. 16 del 10/08/2016. Legge Regionale n. 4 del 16 Aprile 2003.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 27/02/1985 n.52)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA MASTROCICCIO 14-16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un appartamento posto al piano secondo del corpo di fabbrica demominato "C" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni

fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina C (di cui fa parte l'appartamento in oggetto) si giunge tramite un percorso che si snoda tra il corpo scala/ascensore della Palazzina A, il corpo scala/ascensore della Palazzina B, e mediante corridoi condominiali posti a differenti livelli sottostrada.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 58 mq, rendita 462,52 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: 2 scala: C; piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: corpo scala condominiale (p.la 963, sub.30) ed appartamento stessa ditta (p.la 963, sub. 13). Est: appartamento stessa ditta (p.la 963, sub 13) e oggetto su corte condominiale e stessa ditta. Sud: oggetto su corte condominiale. Ovest: immobile altra ditta (p.la 724).

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "C") 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina (ME)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno con angolo cottura (nel vano catastalmente indicato come cucina), una camera, bagno e antibagno, e balcone lungo i lati Sud ed Est; l'accesso avviene dal corpo scala/ascensore attraverso la porta che immette nel soggiorno. Tutti i vani sono adeguatamente aerati e illuminati, la distribuzione degli ambienti è razionale. L'appartamento si trova in ottime condizioni di manutenzione Di buona qualità i materiali utilizzati per i rivestimenti e le rifiniture (si veda Documentazione fotografica in All. B).

Nei due vani principali dell'unità immobiliare sono installati i condizionatori a pompa di calore. Per l'acqua calda sanitaria è utilizzato un boiler elettrico.

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 V al di sopra della media 
conformità: a norma

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è al di sopra della media 
realizzata in Rete fognaria comunale conformità: a norma


idrico: sottotraccia con alimentazione in al di sopra della media 
acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in rete idrica comunale conformità: a norma

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portafinestre e finestre realizzati in al di sopra della media 
PVC e vetri doppi

infissi esterni: Porta d'ingresso corazzata realizzati al di sopra della media 
in legno

pavimentazione interna: realizzata in ceramica al di sopra della media 
al di sopra della media

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in al di sopra della media 
piastrelle di ceramica

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in al di sopra della media 
piastrelle di ceramica

CLASSE ENERGETICA:



[81,83 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 660152 registrata in data 30/12/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	58,00	x	100 %	=	58,00
Totale:	58,00				58,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare in oggetto è attualmente locata, si ritiene adeguato applicare il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, basato sulla capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto; sulla base dell'effettivo canone annuo (desunto dal contratto di locazione), e scelto un adeguato saggio di capitalizzazione, si è proceduto alla capitalizzazione del canone annuo, previa applicazione di detrazioni al valore capitale. Applicando un abbattimento del 20% per spese varie (manutenzione, ecc..), si è ottenuto un valore di reddito netto, da cui, capitalizzato al tasso annuo del 3,5%, si è pervenuti al valore dell'unità immobiliare in oggetto, da cui si desume un valore unitario al metro quadro di superficie catastale pari a: euro $124.086,86/58 = 2.139,43$ euro/mq. Il valore unitario ottenuto si allinea ai prezzi del mercato di riferimento per immobili dalle caratteristiche similari al cespite oggetto di stima, di taglio medio/piccolo, di recente costruzione ed in ottimo stato di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	5.428,80
Tasso di capitalizzazione:	3,5 %
Valore immobile:	155.108,57

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione del 20% per tasse, manutenzione, amministrazione	-31.021,71

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 124.086,86
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 124.086,86

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di un immobile locato, si è adottato il procedimento di stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto. Sulla base del canone annuo netto da capitalizzare, e scelto il saggio di capitalizzazione, per l'applicazione del metodo si procede alla capitalizzazione del canone annuo netto, previa applicazione di eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), agenzie: Siti web di agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene

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	58,00	0,00	124.086,86	124.086,86
				124.086,86 €	124.086,86 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.086,86**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 18.613,03**

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: **€. 105.473,83**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 319/2018

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo del corpo di fabbrica denominato "C" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina C (di cui fa parte l'appartamento in oggetto) si giunge tramite un percorso che si snoda tra il corpo scala/ascensore della Palazzina A, il corpo scala/ascensore della Palazzina B, e mediante corridoi condominiali posti a differenti livelli sottostrada.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 67 mq, rendita 528,60 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: 2 scala: C; Coerenze: Nord: immobile altra ditta (p.lla 303) e oggetto su corte stessa ditta (p.lla 963, sub. 9). Est: immobile altra ditta (p.lla 229). Sud: appartamento stessa ditta (p.lla 963, sub. 12) ed oggetto su corte stessa ditta (p.lla 963, sub. 9). Ovest: appartamento stessa ditta (p.lla 963, sub. 12) e corpo-scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "C") 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.341,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.840,54
Data della valutazione:	25/01/2020

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/01/2006 a firma di notaio Micali Sebastiano ai nn. 12842/4463 di repertorio, iscritta il 20/01/2006 ai nn. 2249/565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.050.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Trattasi di ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo condizionato relativa agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuato al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Sulle suddette aree è stato realizzato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, emesso il 29/10/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania ai nn. 10963 di repertorio, trascritto il 23/11/2018 a Messina ai nn. 28201/21093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2005), trascritto il 13/05/2005 a Mascali (CT) ai nn. 17195/9777.

Il titolo è riferito solamente a una vendita con riserva di aree: sono state escluse dalla vendita e riservate in proprietà ai

per le quote originarie di comproprietà, le sezioni di area ricadenti nel corpo centrale del fabbricato B all'epoca in costruzione..

La vendita è riferita agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuati al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Su tali aree è stato edificato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 4 del 24/02/2014 emessa dal Comune di Giardini Naxos.

Certificato del Genio Civile di Messina prot. usc. n.305680 del 14/10/2012, ai sensi dell'art. 28 della L.64/74 e della rt. 32 della L.R. n. 7/03.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 36**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n° 9 unità immobiliari distribuite in n° 3 palazzine da edificarsi su terreno denominato B0 del P.R.G , distinto al foglio di mappa 1 p.lle 227-228-276, da adibirsi ad uso Civile Abitazione., presentata il 21/11/2001 con il n. 27453 di protocollo, rilasciata il 22/10/2004 con il n. N. 36 Prat. N. 45/2001 di protocollo

Concessione edilizia **N. 12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione Edilizia n° 36 del 22/10/2004 con applicazione dell'art. 9 della legge 122/89 nonchè adeguamento alla legge 13/89, distinto al catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 da adibirsi ad uso Civile abitazione, presentata il 19/01/2007 con il n. 1813 di protocollo, rilasciata il 18/06/2007 con il n. N.12 Part. N. 05/2007 di protocollo.

La Concessione Edilizia è rilasciata a condizione che il fronte libero del seminterrato non superi i ml. 5,00 come da correzione in corso.

Concessione edilizia **N. 7**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione edilizia 12/2007 per la costruzione di n° 3 palazzine su terreno distinto in catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 , in via Mastrociccio, presentata il 07/09/2007 con il n. 20082 di protocollo, rilasciata il 23/12/2009 con il n. n. 7 Prat. N. 22/2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazioni Consiliari n. 113 del 22 settembre 1980 e n. 24 del 28 maggio 1976, l'immobile ricade in zona B3 di completamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità fondiaria: 1,5 mc/mq Numero di piani f.t.: 3 Altezza massima: 11 m Rapporto di copertura: 1/4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 recepito con L.R. n. 16 del 10/08/2016.

Legge Regionale n. 4 del 16 Aprile 2003.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 27/02/1985 n.52)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA MASTROCICCIO 14-16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo del corpo di fabbrica denominato "C" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina C (di cui fa parte l'appartamento in oggetto) si giunge tramite un percorso che si snoda tra il corpo scala/ascensore della Palazzina A, il corpo scala/ascensore della Palazzina B, e mediante corridoi condominiali posti a differenti livelli sottostrada.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 67 mq, rendita 528,60 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: 2 scala: C; Coerenze: Nord: immobile altra ditta (p.lla 303) e oggetto su corte stessa ditta (p.lla 963, sub. 9). Est: immobile altra ditta (p.lla 229). Sud: appartamento stessa ditta (p.lla 963, sub. 12) ed oggetto su corte stessa ditta (p.lla 963, sub. 9). Ovest: appartamento stessa ditta (p.lla 963, sub. 12) e corpo-scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "C") 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina (ME)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media



municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da un vano destinato a soggiorno con angolo cottura (vano catastalmente indicato come cucina), due camere, bagno e antibagno, ed un balcone sul lato Sud; l'accesso avviene dal corpo scala/ascensore attraverso la porta che immette nel soggiorno. Tutti i vani sono adeguatamente aerati e illuminati, la distribuzione degli ambienti è razionale. L'appartamento si trova in ottime condizioni di manutenzione, ad eccezione di poche macchie di umidità. Di buona qualità i materiali utilizzati per i rivestimenti e le rifiniture (si veda Documentazione fotografica in All. B).

L'appartamento è libero, non ammobiliato, non risulta installato alcun apparecchio per la produzione di l'acqua calda sanitaria nè per la climatizzazione invernale.

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 V al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
conformità: a norma

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
realizzata in Rete fognaria comunale conformità: a
norma

idrico: sottotraccia con alimentazione in al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
acquedotto comunale , la rete di distribuzione è
realizzata in rete idrica comunale conformità: a
norma

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portafinestre e finestre realizzati in al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
PVC e vetri doppi

infissi esterni: Porta d'ingresso corazzata realizzati al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
in legno

pavimentazione interna: realizzata in ceramica al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piastrelle di ceramica

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in al di sopra della media 
piastrelle di ceramica

CLASSE ENERGETICA:



[69,02 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 660153 registrata in data 30/12/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	67,00	x	100 %	=	67,00
Totale:	67,00				67,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente valutazione è stata condotta mediante l'applicazione del criterio di stima sintetica comparativa parametrica, che si ottiene con l'applicazione del prezzo unitario medio rilevato per immobili analoghi, alla data della perizia, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene da stimare.

Nel caso in oggetto per quanto riguarda il prezzo medio unitario si fa riferimento al valore che si è derivato dalla stima dei Lotti 1,2,3,4,5 (appartamenti che fanno parte dello stesso corpo di fabbrica e con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali è noto il canone di locazione): tale valore è risultato pari a 2.139,43 euro/mq. Il valore unitario ottenuto si allinea ai prezzi del mercato di riferimento per immobili dalle caratteristiche similari al cespite oggetto di stima, di taglio medio/piccolo, di recente costruzione ed in ottimo stato di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 2.139,43 = **143.341,81**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 143.341,81**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 143.341,81**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata condotta mediante l'applicazione del criterio di stima sintetica comparativa parametrica, che si ottiene con l'applicazione del prezzo unitario medio rilevato per immobili analoghi, alla data della perizia, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), agenzie: Siti web di agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate -

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene

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	67,00	0,00	143.341,81	143.341,81
				143.341,81 €	143.341,81 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.341,81**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 21.501,27**

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: **€. 121.840,54**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 319/2018

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale di sgombero posto al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica denominato "B" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina B (di cui fa parte il locale di sgombero in oggetto) si giunge tramite un percorso che si snoda tra il corpo scala/ascensore della Palazzina A ed il corpo scala/ascensore della Palazzina B, e mediante corridoi condominiali posti a differenti livelli sottostrada.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I Sottostrada, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 87 mq, rendita 188,71 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: S1 scala: B; Coerenze: Nord: corpo scala condominiale (part.lla 963, sub.28). Est: immobile altra ditta (p.lla 229). Sud: altra ditta. Ovest: corpo scala condominiale (part.lla 963, sub.28) e immobile altra ditta (p.lla 274)

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "B") 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.072,50
Data della valutazione:	25/01/2020

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/01/2006 a firma di notaio Micali Sebastiano ai nn. 12842/4463 di repertorio, iscritta il 20/01/2006 ai nn. 2249/565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.050.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Trattasi di ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo condizionato relativa agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuato al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Sulle suddette aree è stato realizzato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, emesso il 29/10/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania ai nn. 10963 di repertorio, trascritto il 23/11/2018 a Messina ai nn. 28201/21093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2005), trascritto il 13/05/2005 a Mascali (CT) ai nn. 17195/9777.

Il titolo è riferito solamente a una vendita con riserva di aree: sono state escluse dalla vendita e

riservate in proprietà ai

per le
quote originarie di comproprietà, le sezioni di area ricadenti nel corpo centrale del fabbricato B all'epoca in costruzione..

La vendita è riferita agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuati al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Su tali aree è stato edificato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 4 del 24/02/2014 emessa dal Comune di Giardini Naxos.

Certificato del Genio Civile di Messina prot. usc. n.305680 del 14/10/2012, ai sensi dell'art. 28 della L.64/74 e della rt. 32 della L.R. n. 7/03.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **36**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n° 9 unità immobiliari distribuite in n° 3 palazzine da edificarsi su terreno denominato B0 del P.R.G , distinto al foglio di mappa 1 p.lle 227-228-276, da adibirsi ad uso Civile Abitazione., presentata il 21/11/2001 con il n. 27453 di protocollo, rilasciata il 22/10/2004 con il n. N. 36 Prat. N. 45/2001 di protocollo

Concessione edilizia N. **12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione Edilizia n° 36 del 22/10/2004 con applicazione dell'art. 9 della legge 122/89 nonchè adeguamento alla legge 13/89, distinto al catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 da adibirsi ad uso Civile abitazione, presentata il 19/01/2007 con il n. 1813 di protocollo, rilasciata il 18/06/2007 con il n. N.12 Part. N. 05/2007 di protocollo.

La Concessione Edilizia è rilasciata a condizione che il fronte libero del seminterrato non superi i ml. 5,00 come da correzione in corso.

Concessione edilizia N. **7**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione edilizia 12/2007 per la costruzione di n° 3 palazzine su terreno distinto in catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 , in via Mastrociccio, presentata il 07/09/2007 con il n. 20082 di protocollo, rilasciata il 23/12/2009 con il n. n. 7 Prat. N. 22/2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazioni Consiliari n. 113 del 22 settembre 1980 e n. 24 del 28 maggio 1976, l'immobile ricade in zona B3 di completamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità fondiaria: 1,5 mc/mq Numero di piani f.t.: 3 Altezza massima: 11 m Rapporto di copertura: 1/4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 recepito con L.R. n. 16 del 10/08/2016. Legge Regionale n. 4 del 16 Aprile 2003.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 27/02/1985 n.52)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA MASTROCICCIO 14-16

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale di sgombero posto al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica denominato "B" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina B (di cui fa parte il locale di sgombero in oggetto) si giunge tramite un percorso che si snoda tra il corpo scala/ascensore della Palazzina A ed il corpo scala/ascensore della Palazzina B, e mediante corridoi condominiali posti a differenti livelli sottostrada.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I Sottostrada, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 87 mq, rendita 188,71 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: S1 scala: B; Coerenze: Nord: corpo scala condominiale (part.lla 963, sub.28). Est: immobile altra ditta (p.lla 229). Sud: altra ditta. Ovest: corpo scala condominiale (part.lla 963, sub.28) e immobile altra ditta (p.lla 274)

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "B") 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina (ME)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

scuola elementare	nella media	
scuola media superiore	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km	nella media	
ferrovia distante 1,5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da un ampio vano (a forma di L) destinato a locale di sgombero, cui si accede da una porta posta frontalmente all'ascensore della palazzina B.

Il locale si trova in buone condizioni di manutenzione, è libero, e presumibilmente non è mai stato occupato. Risulta pavimentato e parzialmente tinteggiato; da ultimare l'impianto di illuminazione e tinteggiatura del soffitto (si veda la Documentazione fotografica All. B) Non è provvisto di altre aperture oltre la porta di ingresso.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : porta d'ingresso	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	al di sopra della media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	91,00	x	100 %	=	91,00
Totale:	91,00				91,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente valutazione è stata condotta mediante l'applicazione del criterio di stima sintetica

comparativa parametrica, che si ottiene con l'applicazione del prezzo unitario medio rilevato per immobili analoghi, alla data della perizia, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene da stimare. Nel caso in oggetto, per quanto riguarda il prezzo medio unitario, stante la peculiarità del cespite, le ricerche effettuate attraverso siti web specializzati nella compravendita immobiliare non hanno fornito alcuna informazione sul mercato immobiliare in zona, nè si sono reperiti dati inerenti immobili simili di confronto recentemente contrattati e di prezzo noto, per cui si è fatto riferimento ad informazioni desunte da indagini esperite direttamente presso esperti del settore immobiliare che operano sul territorio di riferimento.

Il prezzo unitario assunto nella presente stima è pari a 350,00 euro/mq. che si ritiene congruo in considerazione della destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto (locale di sgombero) e delle caratteristiche intrinseche (piano cantinato, accessibile solo mediante porta di ingresso di dimensioni standard), ed applicato alla superficie catastale.

Si evidenzia la difficoltà di collocazione sul mercato immobiliare di beni di tale tipologia, posti ai piani interrati, con destinazione non abitabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,00 x 350,00 = **31.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.850,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata condotta mediante l'applicazione del criterio di stima monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), agenzie: Siti web di agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene

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	cantina	91,00	0,00	31.850,00	31.850,00
				31.850,00 €	31.850,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.777,50**

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: **€. 27.072,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 319/2018

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posto auto coperto ubicato al piano terzo sottostrada del corpo di fabbrica denominato "A" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina A (di cui fa parte il posto auto in oggetto) si giunge mediante la rampa carrabile condominiale o tramite il corridoio d'ingresso su via Mastrociccio (si veda Documentazione fotografica in all. B).

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano III Sottostrada, scala A, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 73,85 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: S3 scala: A, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: corpo scala e corridoio condominiale (p.lla 963, sub.31).. Est: spazio di manovra e rampa garage condominiale (part.lla 963, sub. 26). Sud: posto auto altra ditta (p.lla 963, sub. 21). Ovest: corridoio condominiale (p.lla 963, sub.31).

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "A") 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.732,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.122,88
Data della valutazione:	25/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 03/07/2019, con scadenza il 27/10/2020, registrato il 11/09/2020 a Messina ai nn.

003806-serie3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il contratto di comodato immobiliare precario oneroso registrato a Messina in data 11/09/2019 al n. 003806-serie 3T, stipulato in data 03/07/2019 tra il nominato custode giudiziario dott. Andrea Costa - in forza di autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, dott. D. Maffa – (nella qualità di locatore) e (nella qualità di conduttore) riguarda n. 8 immobili, tra i quali è compresa l'unità immobiliare individuata come **Lotto 8** nella presente relazione di stima.

A tale proposito occorre precisare quanto segue:

All'atto del sopralluogo espletato in data 16/04/2019, il sottoscritto perito stimatore ha accertato che risultavano occupate "sine titolo" le unità immobiliari distinte con i subalterni nn. 22,23 e 24, a destinazione posto auto.

Successivamente il Giudice dell'esecuzione dott. Maffa autorizzava il custode giudiziario a stipulare un contratto di comodato immobiliare precario oneroso con l'attuale occupante dei beni.

L'attuale contratto, al **canone mensile complessivo di euro 31.140,60**, riguarda le unità immobiliari (facenti parte del compendio pignorato) indicate come: lotto 1) sub 8; lotto 2) sub. 9; lotto 3) sub 10; lotto 4) sub 11; lotto 5) sub 12; **lotto 8) sub 22**; lotto 9) sub 23; lotto 10) sub 24.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/01/2006 a firma di notaio Micali Sebastiano ai nn. 12842/4463 di repertorio, iscritta il 20/01/2006 ai nn. 2249/565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.050.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Trattasi di ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo condizionato relativa agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuato al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Sulle suddette aree è stato realizzato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, emesso il 29/10/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania ai nn. 10963 di repertorio, trascritto il 23/11/2018 a Messina ai nn. 28201/21093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2005), trascritto il 13/05/2005 a Mascali (CT) ai nn. 17195/9777.

Il titolo è riferito solamente a una vendita con riserva di aree: sono state escluse dalla vendita e riservate in proprietà

, per le quote originarie di comproprietà, le sezioni di area ricadenti nel corpo centrale del fabbricato B all'epoca in costruzione..

La vendita è riferita agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuati al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Su tali aree è stato edificato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 4 del 24/02/2014 emessa dal Comune di Giardini Naxos.

Certificato del Genio Civile di Messina prot. usc. n.305680 del 14/10/2012, ai sensi dell'art. 28 della L.64/74 e della rt. 32 della L.R. n. 7/03.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 36, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n° 9 unità immobiliari distribuite in n° 3 palazzine da edificarsi su terreno denominato B0 del P.R.G , distinto al foglio di mappa 1 p.lle 227-228-276, da adibirsi ad uso Civile Abitazione., presentata il 21/11/2001 con il n. 27453 di protocollo, rilasciata il 22/10/2004 con il n. N. 36 Prat. N. 45/2001 di protocollo

Concessione edilizia N. 12, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione Edilizia n° 36 del 22/10/2004 con applicazione dell'art. 9 della legge 122/89 nonchè adeguamento alla legge 13/89, distinto al catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 da adibirsi ad uso Civile abitazione, presentata il 19/01/2007 con il n. 1813 di protocollo, rilasciata il 18/06/2007 con il n. N.12 Part. N. 05/2007 di protocollo.

La Concessione Edilizia è rilasciata a condizione che il fronte libero del seminterrato non superi i ml. 5,00 come da correzione in corso.

Concessione edilizia N. 7, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione edilizia 12/2007 per la costruzione di n° 3 palazzine su terreno distinto in catasto al

foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 , in via Mastrociccio, presentata il 07/09/2007 con il n. 20082 di protocollo, rilasciata il 23/12/2009 con il n. n. 7 Prat. N. 22/2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazioni Consiliari n. 113 del 22 settembre 1980 e n. 24 del 28 maggio 1976, l'immobile ricade in zona B3 di completamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità fondiaria: 1,5 mc/mq Numero di piani f.t.: 3 Altezza massima: 11 m Rapporto di copertura: 1/4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 recepito con L.R. n. 16 del 10/08/2016. Legge Regionale n. 4 del 16 Aprile 2003.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 27/02/1985 n.52)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA MASTROCICCIO 14-16

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posto auto coperto ubicato al piano terzo sottostrada del corpo di fabbrica denominato "A" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina A (di cui fa parte il posto auto in oggetto) si giunge mediante la rampa carrabile condominiale o tramite il corridoio d'ingresso su via Mastrociccio (si veda Documentazione fotografica in all. B).

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano III Sottostrada, scala A, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 73,85 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: S3 scala: A, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: corpo scala e corridoio condominiale (p.lla 963, sub.31).. Est: spazio di manovra e rampa garage condominiale (part.lla 963, sub. 26). Sud: posto auto altra ditta (p.lla 963, sub. 21). Ovest: corridoio condominiale (p.lla 963, sub.31).

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "A") 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina (ME)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da un posto auto coperto facente parte di un ampio garage, cui si accede dalla rampa condominiale, che si trova in buone condizioni di manutenzione. Rivestimenti e rifiniture standard. Impianto elettrico presente. Il posto auto è delimitato da strisce bianche orizzontali e distinto con il numero 22 (si veda Documentazione fotografica in All. B).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie posto auto coperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare in oggetto è attualmente locata, si ritiene adeguato applicare il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, basato sulla capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto; sulla base dell'effettivo canone annuo (desunto dal contratto di locazione), e scelto un adeguato saggio di capitalizzazione, si è proceduto alla capitalizzazione del canone annuo, previa applicazione di detrazioni al valore capitale. Applicando un abbattimento del 20% per spese varie (manutenzione, ecc.), si è ottenuto un valore di reddito netto, da cui, capitalizzato al prudenziale tasso annuo del 5%, si è pervenuti al valore dell'unità immobiliare in oggetto, da cui si desume un valore unitario al metro quadro di superficie catastale pari a: $10732,80/13 = 825,60$ euro/mq. Il valore unitario ottenuto si allinea ai prezzi del mercato di riferimento per immobili dalle caratteristiche similari al cespite oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	670,80
Tasso di capitalizzazione:	5 %
Valore immobile:	13.416,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione del 20% per tasse, manutenzione, amministrazione	-2.683,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.732,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.732,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di un immobile locato, si è adottato il procedimento di stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto. Sulla base del canone annuo netto da capitalizzare, e scelto il saggio di capitalizzazione, per l'applicazione del metodo si procede alla capitalizzazione del canone annuo netto, previa applicazione di eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), agenzie: Siti web di agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,00	0,00	10.732,80	10.732,80

	10.732,80 €	10.732,80 €
--	--------------------	--------------------

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.732,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.609,92**

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: **€. 9.122,88**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 319/2018

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posto auto coperto ubicato al piano terzo sottostrada del corpo di fabbrica denominato "A" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina A (di cui fa parte il posto auto in oggetto) si giunge mediante la rampa carrabile condominiale o tramite il corridoio d'ingresso su via Mastrociccio (si veda Documentazione fotografica in all. B).

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano III Sottostrada, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 8 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: S3 scala: A; intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: posto auto collettivo stessa ditta (p.lla 963, sub. 24). Est: spazio di manovra e rampa garage condominiale (p.lla 963, sub. 26). Sud: spazio di manovra e rampa garage condominiale (p.lla 963, sub. 26). Ovest: corpo scala condominiale (p.lla 963, sub. 31).

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "A") 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.604,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.614,08
Data della valutazione:	25/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 03/07/2019, con scadenza il 27/10/2020, registrato il 11/09/2020 a Messina ai nn.

003806-serie3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il contratto di comodato immobiliare precario oneroso registrato a Messina in data 11/09/2019 al n. 003806-serie 3T, stipulato in data 03/07/2019 tra il nominato custode giudiziario dott. Andrea Costa - in forza di autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, dott. D. Maffa – (nella qualità di locatore) e _____ (nella qualità di conduttore) riguarda n. 8 immobili, tra i quali è compresa l'unità immobiliare individuata come **Lotto 9** nella presente relazione di stima.

A tale proposito occorre precisare quanto segue:

All'atto del sopralluogo espletato in data 16/04/2019, il sottoscritto perito stimatore ha accertato che risultavano occupate "sine titolo" _____ le unità immobiliari distinte con i subalterni nn. 22,23 e 24, a destinazione posto auto.

Successivamente il Giudice dell'esecuzione dott. Maffa autorizzava il custode giudiziario a stipulare un contratto di comodato immobiliare precario oneroso con l'attuale occupante dei beni.

L'attuale contratto, al **canone mensile complessivo di euro 31.140,60**, riguarda le unità immobiliari (facenti parte del compendio pignorato) indicate come: lotto 1) sub 8; lotto 2) sub. 9; lotto 3) sub 10; lotto 4) sub 11; lotto 5) sub 12; lotto 8) sub 22; **lotto 9) sub 23**; lotto 10) sub 24.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/01/2006 a firma di notaio Micali Sebastiano ai nn. 12842/4463 di repertorio, iscritta il 20/01/2006 ai nn. 2249/565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.050.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Trattasi di ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo condizionato relativa agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuato al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Sulle suddette aree è stato realizzato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, emesso il 29/10/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania ai nn. 10963 di repertorio, trascritto il 23/11/2018 a Messina ai nn. 28201/21093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2005), trascritto il 13/05/2005 a Mascali (CT) ai nn. 17195/9777.

Il titolo è riferito solamente a una vendita con riserva di aree: sono state escluse dalla vendita e riservate in proprietà

, per le quote originarie di comproprietà, le sezioni di area ricadenti nel corpo centrale del fabbricato B all'epoca in costruzione..

La vendita è riferita agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuati al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Su tali aree è stato edificato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 4 del 24/02/2014 emessa dal Comune di Giardini Naxos.

Certificato del Genio Civile di Messina prot. usc. n.305680 del 14/10/2012, ai sensi dell'art. 28 della L.64/74 e della rt. 32 della L.R. n. 7/03.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 36, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n° 9 unità immobiliari distribuite in n° 3 palazzine da edificarsi su terreno denominato B0 del P.R.G , distinto al foglio di mappa 1 p.lle 227-228-276, da adibirsi ad uso Civile Abitazione., presentata il 21/11/2001 con il n. 27453 di protocollo, rilasciata il 22/10/2004 con il n. N. 36 Prat. N. 45/2001 di protocollo

Concessione edilizia N. 12, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione Edilizia n° 36 del 22/10/2004 con applicazione dell'art. 9 della legge 122/89 nonchè adeguamento alla legge 13/89, distinto al catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 da adibirsi ad uso Civile abitazione, presentata il 19/01/2007 con il n. 1813 di protocollo, rilasciata il 18/06/2007 con il n. N.12 Part. N. 05/2007 di protocollo.

La Concessione Edilizia è rilasciata a condizione che il fronte libero del seminterrato non superi i ml. 5,00 come da correzione in corso.

Concessione edilizia N. 7, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione edilizia 12/2007 per la costruzione di n° 3 palazzine su terreno distinto in catasto al

foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 , in via Mastrociccio, presentata il 07/09/2007 con il n. 20082 di protocollo, rilasciata il 23/12/2009 con il n. n. 7 Prat. N. 22/2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazioni Consiliari n. 113 del 22 settembre 1980 e n. 24 del 28 maggio 1976, l'immobile ricade in zona B3 di completamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità fondiaria: 1,5 mc/mq Numero di piani f.t.: 3 Altezza massima: 11 m Rapporto di copertura: 1/4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 recepito con L.R. n. 16 del 10/08/2016. Legge Regionale n. 4 del 16 Aprile 2003.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 27/02/1985 n.52)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA MASTROCICCIO 14-16

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posto auto coperto ubicato al piano terzo sottostrada del corpo di fabbrica denominato "A" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina A (di cui fa parte il posto auto in oggetto) si giunge mediante la rampa carrabile condominiale o tramite il corridoio d'ingresso su via Mastrociccio (si veda Documentazione fotografica in all. B).

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano III Sottostrada, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 8 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: S3 scala: A;, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: posto auto collettivo stessa ditta (p.lla 963, sub. 24). Est: spazio di manovra e rampa garage condominiale (p.lla 963, sub. 26). Sud: spazio di manovra e rampa garage condominiale (p.lla 963, sub. 26). Ovest: corpo scala condominiale (p.lla 963, sub. 31).

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "A") 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina (ME)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da un posto auto coperto facente parte di un ampio garage, cui si accede dalla rampa condominiale, che si trova in buone condizioni di manutenzione. Rivestimenti e rifiniture standard. Impianto elettrico presente. Il posto auto è delimitato da strisce bianche orizzontali e distinto con il **numero 23** (si veda la Documentazione fotografica All. B.).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie posto auto coperto	8,00	x	100 %	=	8,00
Totale:	8,00				8,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare in oggetto è attualmente locata, si ritiene adeguato applicare il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, basato sulla capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto; sulla base dell'effettivo canone annuo (desunto dal contratto di locazione), e scelto un adeguato saggio di capitalizzazione, si è proceduto alla capitalizzazione del canone annuo, previa applicazione di detrazioni al valore capitale. Applicando un abbattimento del 20% per spese varie (manutenzione, ecc..), si è ottenuto un valore di reddito netto, da cui, capitalizzato al prudenziale tasso annuo del 5%, si è pervenuti al valore dell'unità immobiliare in oggetto, da cui si desume un valore unitario al metro quadro di superficie catastale pari a: $6604,80/8 = 825,60$ euro/mq. Il valore unitario ottenuto si allinea ai prezzi del mercato di riferimento per immobili dalle caratteristiche similari al cespite oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	412,80
Tasso di capitalizzazione:	5 %
Valore immobile:	8.256,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione del 20% per tasse, manutenzione, amministrazione	-1.651,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.604,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.604,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di un immobile locato, si è adottato il procedimento di stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto. Sulla base del canone annuo netto da capitalizzare, e scelto il saggio di capitalizzazione, per l'applicazione del metodo si procede alla capitalizzazione del canone annuo netto, previa applicazione di eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), agenzie: Siti web di agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene

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	posto auto	8,00	0,00	6.604,80	6.604,80
				6.604,80 €	6.604,80 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.604,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 990,72**

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: **€. 5.614,08**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 319/2018

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posto auto collettivo coperto ubicato al piano terzo sottostrada del corpo di fabbrica demominato "A" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina A (di cui fa parte il posto auto in oggetto) si giunge mediante la rampa carrabile condominiale o tramite corridoio d'ingresso su via Mastrociccio.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano III Sottostrada, scala A, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 73 mq, rendita 260,14 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: S3 scala: A; intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: terrapieno altra ditta. Est: spazio di manovra e rampa garage condominiale. Sud: posto auto stessa ditta (p.lla 963, sub. 23) e corpo scala condominiale. Ovest: immobile altra ditta (p.lla 274).

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "A") 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.134,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.614,24
Data della valutazione:	25/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 03/07/2019, con scadenza il 27/10/2020, registrato il 11/09/2020 a Messina ai nn.

003806-serie3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il contratto di comodato immobiliare precario oneroso registrato a Messina in data 11/09/2019 al n. 003806-serie 3T, stipulato in data 03/07/2019 tra il nominato custode giudiziario dott. Andrea Costa - in forza di autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, dott. D. Maffa – (nella qualità di locatore) e (nella qualità di conduttore) riguarda n. 8 immobili, tra i quali è compresa l'unità immobiliare individuata come **Lotto 10** nella presente relazione di stima.

A tale proposito occorre precisare quanto segue:

All'atto del sopralluogo espletato in data 16/04/2019, il sottoscritto perito stimatore ha accertato che risultavano occupate "sine titolo" le unità immobiliari distinte con i subalterni nn. 22,23 e 24, a destinazione posto auto.

Successivamente il Giudice dell'esecuzione dott. Maffa autorizzava il custode giudiziario a stipulare un contratto di comodato immobiliare precario oneroso con l'attuale occupante dei beni.

L'attuale contratto, al **canone mensile complessivo di euro 31.140,60**, riguarda le unità immobiliari (facenti parte del compendio pignorato) indicate come: lotto 1) sub 8; lotto 2) sub. 9; lotto 3) sub 10; lotto 4) sub 11; lotto 5) sub 12; lotto 8) sub 22; lotto 9) sub 23; **lotto 10) sub 24**.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/01/2006 a firma di notaio Micali Sebastiano ai nn. 12842/4463 di repertorio, iscritta il 20/01/2006 ai nn. 2249/565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.050.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Trattasi di ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo condizionato relativa agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuato al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Sulle suddette aree è stato realizzato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, emesso il 29/10/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania ai nn. 10963 di repertorio, trascritto il 23/11/2018 a Messina ai nn. 28201/21093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2005), trascritto il 13/05/2005 a Mascali (CT) ai nn. 17195/9777.

Il titolo è riferito solamente a una vendita con riserva di aree: sono state escluse dalla vendita e riservate in proprietà

., per le quote originarie di comproprietà, le sezioni di area ricadenti nel corpo centrale del fabbricato B all'epoca in costruzione..

La vendita è riferita agli immobili ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, individuati al catasto fabbricati al foglio 1 particelle nn.228-276, al catasto terreni al foglio 1 part. n.227. Su tali aree è stato edificato il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato. Segue frazionamento n.28301/4220 del 03/09/2010, atto notarile pubblico del 14/07/2010 n. di rep. 21560/9804 Notaio Micali Sebastiano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 4 del 24/02/2014 emessa dal Comune di Giardini Naxos.

Certificato del Genio Civile di Messina prot. usc. n.305680 del 14/10/2012, ai sensi dell'art. 28 della L.64/74 e della rt. 32 della L.R. n. 7/03.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 36**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n° 9 unità immobiliari distribuite in n° 3 palazzine da edificarsi su terreno denominato B0 del P.R.G , distinto al foglio di mappa 1 p.lle 227-228-276, da adibirsi ad uso Civile Abitazione., presentata il 21/11/2001 con il n. 27453 di protocollo, rilasciata il 22/10/2004 con il n. N. 36 Prat. N. 45/2001 di protocollo

Concessione edilizia **N. 12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione Edilizia n° 36 del 22/10/2004 con applicazione dell'art. 9 della legge 122/89 nonchè adeguamento alla legge 13/89, distinto al catasto al foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 da adibirsi ad uso Civile abitazione, presentata il 19/01/2007 con il n. 1813 di protocollo, rilasciata il 18/06/2007 con il n. N.12 Part. N. 05/2007 di protocollo.

La Concessione Edilizia è rilasciata a condizione che il fronte libero del seminterrato non superi i ml. 5,00 come da correzione in corso.

Concessione edilizia **N. 7**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione edilizia 12/2007 per la costruzione di n° 3 palazzine su terreno distinto in catasto al

foglio di mappa 1, p.lle 227-228-276 , in via Mastrociccio, presentata il 07/09/2007 con il n. 20082 di protocollo, rilasciata il 23/12/2009 con il n. n. 7 Prat. N. 22/2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazioni Consiliari n. 113 del 22 settembre 1980 e n. 24 del 28 maggio 1976, l'immobile ricade in zona B3 di completamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità fondiaria: 1,5 mc/mq Numero di piani f.t.: 3 Altezza massima: 11 m Rapporto di copertura: 1/4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 recepito con L.R. n. 16 del 10/08/2016. Legge Regionale n. 4 del 16 Aprile 2003.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 27/02/1985 n.52)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIARDINI NAXOS VIA MASTROCICCIO 14-16

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a GIARDINI NAXOS Via Mastrociccio 14-16, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posto auto collettivo coperto ubicato al piano terzo sottostrada del corpo di fabbrica denominato "A" di un complesso edilizio composto complessivamente da tre palazzine ("A", "B" e "C") a tre elevazioni fuori terra oltre n. 3 piani sottostrada sfalzati; l'immobile è ubicato in una zona semicentrale (poco distante dal lungomare) di Giardini Naxos, nota località turistica della fascia Jonica, agevolmente raggiungibile mediante lo svincolo autostradale omonimo della A18 ME-CT.

Le palazzine, dalla gradevole tipologia, si trovano in ottimo stato di manutenzione; al complesso si accede dall'ingresso su via Mastrociccio, al piano terzo sottostrada. Alla palazzina A (di cui fa parte il posto auto in oggetto) si giunge mediante la rampa carrabile condominiale o tramite corridoio d'ingresso su via Mastrociccio.

La viabilità di accesso al complesso è poco agevole, trattandosi di una strada stretta e con pochi parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano III Sottostrada, scala A, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 963 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 73 mq, rendita 260,14 Euro, indirizzo catastale: Via Mastrociccio n. 14 n. 16 piano: S3 scala: A;, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: terrapieno altra ditta. Est: spazio di manovra e rampa garage condominiale. Sud: posto auto stessa ditta (p.lla 963, sub. 23) e corpo scala condominiale. Ovest: immobile altra ditta (p.lla 274).

L'intero edificio sviluppa (relativamente al corpo "A") 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina (ME)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da un posto auto collettivo coperto facente parte di un ampio garage, cui si accede dalla rampa condominiale, che si trova in buone condizioni di manutenzione. Rivestimenti e rifiniture standard. Impianto elettrico presente. Il posto auto collettivo è delimitato da strisce bianche orizzontali e distinto con il **numero 24** (si veda la Documentazione fotografica All. B). Il posto auto collettivo è dotato di un unico varco di accesso, poco ampio, che non permette ampi spazi di manovra non consentendo di sfruttare appieno la superficie disponibile.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
superficie posto auto coperto	73,00	x	100 %	=	73,00

Totale:	73,00	73,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare in oggetto è attualmente locata, si ritiene adeguato applicare il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, basato sulla capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto; sulla base dell'effettivo canone annuo (desunto dal contratto di locazione), e scelto un adeguato saggio di capitalizzazione, si è proceduto alla capitalizzazione del canone annuo, previa applicazione di detrazioni al valore capitale. Applicando un abbattimento del 20% per spese varie (manutenzione, ecc..), si è ottenuto un valore di reddito netto, da cui, capitalizzato al prudenziale tasso annuo del 5%, si è pervenuti al valore dell'unità immobiliare in oggetto, da cui si desume un valore unitario al metro quadro di superficie catastale pari a: $30134,00/73 = 412,80$ euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	1.883,40
Tasso di capitalizzazione:	5 %
Valore immobile:	37.668,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione del 20% per tasse, manutenzione, amministrazione	-7.533,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 30.134,40
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 30.134,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di un immobile locato, si è adottato il procedimento di stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene in oggetto. Sulla base del canone annuo netto da capitalizzare, e scelto il saggio di capitalizzazione, per l'applicazione del metodo si procede alla capitalizzazione del canone annuo netto, previa applicazione di eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Giardini Naxos (ME), agenzie: Siti web di agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene

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	posto auto	73,00	0,00	30.134,40	30.134,40
				30.134,40 €	30.134,40 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.134,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.520,16**

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: **€. 25.614,24**

data 25/01/2020

il tecnico incaricato
VINCENZO FABIO FRANZA

ELENCO ALLEGATI

- Allegato A -Verbale di sopralluogo
- Allegato B - Documentazione fotografica
- Allegato C - Documentazione catastale
- Allegato D - Documentazione tecnico-urbanistica
- Allegato E – Contratto di comodato immobiliare precario oneroso
- Allegato F1- APE 660139 del 30/12/2019 – Lotto 1
- Allegato F2- APE 660119 del 30/12/2019 – Lotto 2
- Allegato F3- APE 660150 del 30/12/2019 – Lotto 3
- Allegato F4- APE 660151 del 30/12/2019 – Lotto 4
- Allegato F5- APE 660152 del 30/12/2019 – Lotto 5
- Allegato F6- APE 660153 del 30/12/2019 – Lotto 6