

TRIBUNALE DI MESSINA

- 2° SEZIONE CIVILE -

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 20/2017 R.G.Es.

G.Es. DOTT. DANILO MAFFA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - STIMA DEI BENI PIGNORATI

- **PARTE RICORRENTE (CREDITORE)**

UNIPOL BANCA SPA

- **CONTROPARTE (DEBITORE)**

OMISSIS

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa pag. 3
- Documentazione acquisita pag. 4
- Cronologia principali operazioni peritali pag. 7
- Dati catastali e toponomastici immobili pag. 8
- Risposte ai quesiti affidati dal G.E. all'esperto estimatore pag. 10

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 20/2017 R.G.Es.

(su istanza di UNIPOL BANCA S.p.a. nei confronti di *Omissis*).

PREMESSA E DICHIARAZIONE CONFORMITÀ NORMATIVA

Il sottoscritto Dott. Arch. Francesco Midiri nato in Nizza di Sicilia (ME) il 21.settembre.1961, C.F. MDRFNC61P21F901Z, P. IVA. n. 01890600834 iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Messina, sez. A, col n° d'ordine 830,

AVENDO RICEVUTO

nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Messina Dott. Danilo Maffa, relativamente all'istanza di cui all' oggetto, ed avendo accettato l'incarico mediante la sottoscrizione del verbale di accettazione in data 15.maggio.2017 con la precisazione di procedere alla stima di beni pignorati di cui all'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati depositata dalla creditrice procedente in data 10.febbraio.2017, ricadenti nel Comune di Santa Teresa di Riva (ME) e nel Comune di Casalvecchio Siculo (ME),

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l' attività di esperto per le stime immobiliari.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

CARTELLA 1

Decreto di fissazione udienza e di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuali disposizioni per l'esperto estimatore, giuramento dell'esperto;

Relazione notarile Ex Art. 567 II comma C.P.C.;

Ispezioni Ipotecarie - Note di trascrizione.

CARTELLA 2

Comunicazioni e ricevute data sopralluogo al rappresentante legale del creditore pignorante, tramite PEC ed al debitore tramite raccomandata con A/R e tramite PEC.

Verbali di sopralluogo.

CARTELLA 3

Richiesta di accesso agli atti d'Ufficio ed acquisizione copia trasmessa al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Santa Teresa di Riva e del Comune di Casalvecchio Siculo, richieste di Certificati di destinazione urbanistica;

Concessione Edilizia n. 201/2006, n. 214/2006 e n. 259/2011 rilasciate dal Comune di Casalvecchio Siculo;

Certificati di destinazione urbanistica del 19/10/2017 prot. n° 4306 e del 16/11/2017 prot. n° 4760;

Concessione Edilizia n. 1601 del 23.01.2002 rilasciata dal Comune di Santa Teresa di Riva;

SCIA Trasmessa al Comune di Santa Teresa di Riva;

Dichiarazione del Direttore dei lavori trasmessa al Comune di Santa Teresa di Riva;

Concessione Edilizia n. 949/1991, Concessione Edilizia n. 1024/1992, Concessione Edilizia n. 1166/1993 rilasciate dal Comune di Santa Teresa di Riva;

Autorizzazione Edilizia n. 4 del 27.01.1998 rilasciata dal Comune di Santa Teresa di Riva;

Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità n. 459 del 08.01.2004 rilasciata dal Comune di Santa Teresa di Riva;

Dichiarazione del Direttore dei lavori di agibilità part. n° 1880 sub 51 Santa Teresa di Riva.

CARTELLA 4

Estratto del foglio di mappa n. 10 S. Teresa di Riva;

Estratto del foglio di mappa n. 12 S. Teresa di Riva;

Estratto del foglio di mappa n. 27 Casalvecchio S.;

Estratto del foglio di mappa n. 28 Casalvecchio S.;

Estratto del foglio di mappa n. 33 Casalvecchio S.;

Estratto del foglio di mappa n. 34 Casalvecchio S.;

Visura storica Fg. n. 33 part. 326 Casalvecchio S.;

Visura storica Fg. n. 33 part. 332 sub 1 Casalvecchio S.;

Visura storica Fg. n. 33 part. 332 sub 2 Casalvecchio S.;

Visura storica Fg. n. 34 part. 937 sub 10 Casalvecchio S.;

Visura storica Fg. n. 34 part. 937 sub 11 Casalvecchio S.;

Visura storica Fg. n. 34 part. 937 sub 13 Casalvecchio S.;

Visura storica Fg. n. 34 part. 937 sub 14 Casalvecchio S.;

Visura storica Fg. n. 34 part. 937 sub 15 Casalvecchio S.;

Visura storica Fg. n. 34 part. 937 sub 16 Casalvecchio S.;

Visura storica Fg. n. 34 part. 937 sub 20 Casalvecchio S.;

Visura storica Fg. n. 10 part. 1129 sub 48 S. Teresa di Riva;

Visura storica Fg. n. 12 part. 1180 sub 51 S. Teresa di Riva;

Visura per soggetto;

Planimetrie degli immobili.

CARTELLA 5

Conc. Edilizia n° 201/2006 - n° 214/2006 e n° 259/2011 rilasciate dal Comune di Casalvecchio Siculo (fabbr. Fg. n° 34 p.lla n° 937);

Conc. Edilizia - SCIA - Agibilità immobile Fg. n° 12 p.lla n° 1880 sub n° 51 Santa Teresa di Riva;

Conc. Edilizia - Aut. Edilizia - Agibilità immobile Fg. n° 10 p.lla n° 1129 sub 48 Santa Teresa di Riva;

Contratto di locazione immobili in Casalvecchio Siculo, Fg. n° 34 p.lla n° 937 sub 16 e sub 14;

Stralcio PDF Comune di Casalvecchio Siculo e Santa Teresa di Riva.

CARTELLA 6

Tipo Mappale prot. n° 2017/300939 del 15.12.2017 - agg. Fg. n° 34 part. n° 1010 (ex part. n° 75);

Docfa prot. n° ME0289169 del 12.12.2017 - agg.to Fg. n° 33 part. n° 332 sub 3 (ex sub 1);

Docfa prot. n° ME0290408 del 13.12.2017-agg.to Fg. n° 33 part. n° 326 sub 1 (ex 326);

Docfa prot. n° ME0301500 del 18.12.2017-agg.to Fg. n° 33 part. n° 332 sub 4 (ex sub 2);

Docfa prot. n° ME0301598 del 18.12.2017-agg.to Fg. n° 34 part. n° 1010 (ex part. n° 75);

APE Fg. n° 34 part. n° 937 sub 16;

APE Fg. n° 34 part. n° 937 sub 20.

CARTELLA 7

Rilievo fotografico.

SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato gli atti, lo scrivente fissava in Casalvecchio Siculo per il giorno 28.giugno.2017 alle ore 09:30 il sopralluogo finalizzato alla presa visione dei luoghi e degli immobili oggetto di perizia, all'acquisizione dei dati metrici relativamente ai singoli locali e pertinenze e, quindi nell'intero, degli immobili oggetto di perizia, al rilevamento fotografico, così come indicato nella comunicazione del 13.giugno.2017 inviata in pari data alle parti, Avv. Vittorio Gorgone rappresentante e difensore di parte ricorrente a mezzo PEC all'indirizzo vittoriogorgone@pecavvpa.it, ed alla controparte Sig. *Omissis* a mezzo Raccomandata A.R.. Lo scrivente, accompagnato dal proprio collaboratore di studio Ing. Natale Briguglio, si presentava quindi il giorno 28.giugno.2017 alle ore 09:30 sui luoghi indicati in convocazione, ma nessuna delle parti era presente; si redigeva apposito verbale sottoscritto dallo scrivente CTU e dal proprio collaboratore *All. in cartella 2*. Da informazioni assunte da persone del luogo risultava che l'esecutato Sig. *Omissis* si trovasse all'estero, versione questa confermata dalla moglie che si aveva avuto modo di contattare, la quale forniva spiegazioni circa l'impossibilità di ritirare la raccomandata vista l'assenza del proprio marito e la mancanza di delega al ritiro, raccomandata restituita poi al mittente per compiuta giacenza. Nel contempo forniva l'indirizzo PEC del marito al fine di poter inviare una nuova convocazione di sopralluogo. Quindi lo scrivente fissava una nuova data di sopralluogo in Casalvecchio Siculo per il giorno 11.luglio.2017 alle ore 09:30, ed in data 05.luglio.2017 inviava la nuova convocazione alle parti ai rispettivi indirizzi PEC. Il giorno 11.luglio.2017 alle ore 09:30 lo scrivente, accompagnato dal proprio collaboratore di studio, si presentava sui luoghi convenuti per dar corso alle previste operazioni peritali. Al sopralluogo era presente unicamente la Sig.ra *Omissis*, moglie del sig. *Omissis* proprietario degli immobili, nonché debitore, la quale rendeva gli immobili accessibili, risultava assente l'altra parte, benché regolarmente

convocata. Quindi il sottoscritto dava lettura delle disposizioni poste dal Giudice ed esponeva le modalità di esecuzione delle operazioni peritali, che si sono protratte per l'intera mattinata e fino alle ore 12:20, relativamente ad alcuni degli immobili. Alle ore 12:20 le operazioni sono state sospese e, come convenuto con la Sig.ra Omissis, rinviate al giorno 18.luglio.2017 alle ore 17:00. A conclusione del sopralluogo e delle operazioni peritali è stato redatto apposito verbale che, previa lettura, è stato sottoscritto e firmato dai presenti *All. in cartella 2*. Il giorno 18.luglio.2017 dalle ore 17:15 fino alle ore 18:30 si è svolto il terzo sopralluogo, durante il quale sono state rilevati altri immobili, ed il giorno 25.luglio.2017 dalle ore 09:15 alle ore 11:30 si è svolto il quarto ed ultimo sopralluogo, durante il quale sono stati rilevati tutti i restanti immobili oggetto di perizia. Ad ogni sopralluogo è stata presente la Sig.ra Omissis, moglie del Sig. Omissis, esecutato, la quale ha sottoscritto ciascun verbale redatto alla fine di ogni sopralluogo *All. in cartella 2*.

DATI CATASTALI E TOPONOMASTICI DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima sono siti nel Comune di Casalvecchio Siculo (ME) e nel Comune di Santa Teresa di Riva (ME) e sono così individuati:

Comune di Casalvecchio Siculo

• Al Catasto Fabbricati:

1) - Unità sita in Casalvecchio Siculo (ME), Via Santissima Annunziata n° 6, piano T-1, Foglio n° 33, p.lla n° 326 sub 1 (ex 326), agg.to DOCFA prot. n° ME0290408 del 13.12.2017), *All. in cartella 6* Deposito Cat. C/2, Classe 3, consistenza 13 mq, Rendita Euro 38,94;

2) - Unità sita in Casalvecchio Siculo (ME), Vicolo Primo Santissima Annunziata n° 8, piano Terra, Foglio n° 33, p.lla n° 332 sub 3 (ex sub 1 - agg.to DOCFA prot. n° ME0289169 del 12.12.2017)), *All. in cartella 6* Deposito Cat. C/2, Classe 2, consistenza 61 mq, Rendita Euro 154,37;

- 3) - Unità sita in Casalvecchio Siculo (ME), Vicolo Primo Santissima Annunziata n° 10, piano 1, Foglio n° 33, p.lla n° 332 sub 4 (ex sub 2 - agg.to DOCFA prot. n° ME0301500 del 18.12.2017), All. in cartella 6 Deposito Cat. C/2, Classe 2, consistenza 45 mq, Rendita Euro 113,88;
- 4) - Unità sita in Casalvecchio Siculo (ME), Via Sant'Onofrio snc, piano 2, Foglio n° 34, p.lla n° 937 sub 10, in corso di costruzione, F3;
- 5) - Unità sita in Casalvecchio Siculo (ME), Via Sant'Onofrio snc, piano S1, Foglio n° 34, p.lla n° 937 sub 11, posto auto coperto, C/6, Classe 3, consistenza 22 mq, Rendita Euro 62,49;
- 6) - Unità sita in Casalvecchio Siculo (ME), Via Sant'Onofrio snc, piano S1, Foglio n° 34, p.lla n° 937 sub 13, Garage, C/6, Classe 3, consistenza 14 mq, Rendita Euro 39,77;
- 7) - Unità sita in Casalvecchio Siculo (ME), Via Sant'Onofrio snc, piano S1, Foglio n° 34, p.lla n° 937 sub 14, Garage, C/6, Classe 3, consistenza 14 mq, Rendita Euro 39,77;
- 8) - Unità sita in Casalvecchio Siculo (ME), Via Sant'Onofrio snc, piano S1, Foglio n° 34, p.lla n° 937 sub 15, Garage, C/6, Classe 3, consistenza 32 mq, Rendita Euro 90,90;
- 9) - Unità sita in Casalvecchio Siculo (ME), Via Sant'Onofrio snc, piano Terra, Foglio n° 34, p.lla n° 937 sub 16, Abitazione di tipo civile Cat. A/2, Classe 5, consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 146,42;
- 10) - Unità sita in Casalvecchio Siculo (ME), Via Sant'Onofrio snc, piano 1, Foglio n° 34, p.lla n° 937 sub 20, Abitazione di tipo civile Cat. A/2, Classe 5, consistenza 3 vani, Rendita Euro 125,50;
- 11) - Unità sita in Casalvecchio Siculo (ME), Via Sant'Onofrio snc, piano T, Foglio n° 34, p.ll n° 1010 (ex part. n° 75 - agg.to TM prot. n° 2017/300939 del 15.12.2017 e agg.to DOCFA prot. n° ME0301598 del 18.12.2017), All. in cartella 6 Deposito Cat. C/2, Classe 3, consistenza 9 mq, Rendita Euro 29,96;
- Al Catasto Terreni:
- 12) - Terreno sito in Casalvecchio Siculo (ME) Fg. n° 34 p.lla n° 71 sem-irr-arb Classe 1 150 mq, Reddito Dominicale Euro 1,32, Agrario Euro 0,93, p.lla n° 614

sem-irr-arb Classe 1 70 mq, Reddito Dominicale Euro 0,61, Agrario Euro 0,43, p.lla n° 662 sem-irr-arb Classe 1 110 mq, Reddito Dominicale Euro 0,82, Agrario Euro 0,68;

13) - Terreno sito in Casalvecchio Siculo (ME), Foglio n° 28, p.lla n° 642, vigneto, classe 3 220 mq, Reddito Dominicale Euro 1,14, Agrario Euro 0,62;

14) - Terreno sito in Casalvecchio Siculo (ME), Foglio n° 27, p.lla n° 246, fico india, classe 3 2.555 mq, Reddito Dominicale Euro 5,94, Agrario Euro 0,92, p.lla n° 638, vigneto, classe 2 40 mq, Reddito Dominicale Euro 0,29, Agrario Euro 0,13, p.lla n° 652, fico india, classe 2 70 mq, Reddito Dominicale Euro 0,27, Agrario Euro 0,07, p.lla n° 669, sem-arb, classe 1 503 mq, Reddito Dominicale Euro 1,82, Agrario Euro 0,91;

Comune di Santa Teresa di Riva

• Al Catasto Fabbricati:

15) - Unità sita in Santa Teresa di Riva (ME), Via Sparagonà snc, piano S1, Foglio n° 10, p.lla n° 1129 sub 48, Deposito Cat. C/2, Classe 3, consistenza 60 mq, Rendita Euro 204,52;

16) - Unità sita in Santa Teresa di Riva (ME), Via Savoca n° 43, piano S2, Foglio n° 12, p.lla n° 1880 sub 51, Locale per attività artigianale Cat. C/3, Classe 2, consistenza 120 mq, Rendita Euro 619,75.

Per ciascun immobile oggetto di perizia di cui al superiore elencato è stata richiesta visura storica *All. in cartella 4.*

RISPOSTE AI QUESITI AFFIDATI DAL G.E. ALL' ESPERTO ESTIMATORE E CONTENUTI NEL MANDATO

Q - Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567^{II} c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed alla creditrice procedente quelli mancanti o inidonei;

R - E' presente agli atti della procedura immobiliare la certificazione ex art. 567^l c.p.c. del notaio dott. Marcello Porfiri dello Studio Notarile Associato dei Notai Antonio e Marcello Porfiri, Via Albertini n° 12, 47023 Cesena, che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; gli immobili in oggetto, secondo certificazione notarile presente nel fascicolo dell'esecuzione, risultano in proprietà al debitore alla data di trascrizione del pignoramento *All. in cartella 1.*

Q - predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento*);

R - Gli immobili in esame, nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento ed attualmente, sono gravati dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

1) - **Iscrizione in data 28 dicembre 2001 all'art.3268** - Atto Notarile Pubblico - a rogito del Dott. Vincenzo Di Pasquale - Notaio in Francavilla di Sicilia - del 27.12.2001, Rep. n.124033 - *Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario - del montante complessivo di L.120.000.000 (sorte capitale Lire 60.000.000) - durata 5 anni - a favore di "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Padova (PD), codice fiscale 02691680280, domicilio ipotecario eletto: "Filiale 541 di Taormina della Banca", per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro Omissis, nato a Casalvecchio Siculo (ME) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 1/1 di piena proprietà, gravante l'immobile censito al Catasto Fabbricati di Santa Teresa di Riva (ME), foglio 12 Mappale 1880 sub. 2, fabbricato in corso di costruzione, mq.168, Via Salita Savoca sn, P. S2 (Fg. 12 part. 1180 sub 51).*

2) - **Iscrizione in data 18 marzo 2009 all'art.2064** - Atto Notarile Pubblico - a rogito del Dott. Claudio Ciappina - Notaio in Messina - dell'11.03.2009, Rep. n. 35673/5658 - *Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo - del montante complessivo di Euro 270.000,00 (sorte capitale Euro 135.000,00) - durata 15 anni - a favore di "CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI", con sede in Palermo (PA), codice fiscale 04226470823, domicilio ipotecario eletto: "Palermo - Via Siracusa 1/E", per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro Omissis, nato a Casa vecchio Siculo*

(ME) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 1/1 di piena proprietà, gravante gli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Santa Teresa di Riva (ME), foglio 12 Mappale 1880 sub. 45, Categoria C/1, mq.68, Via Porto Salvo n. 43 e foglio 10, Mappale 1129 sub. 48, Categoria C/2, Via Sparagonà.

3) - **Iscrizione in data 10 novembre 2010 all'art. 6563** - Atto Amministrativo - della "SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE" - con sede in Messina (ME), codice fiscale 00833920150 - del 29.10.2010, Rep. n. 35277/2010 - Ipoteca Legale - Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 - del montante complessivo di Euro 106.148,34 (sorte capitale Euro 53.074,17) - a favore di "SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE", con sede in Messina (ME), codice fiscale 00833920150, domicilio ipotecario eletto: "Via U.Bassi 126", per la quota di 1/1 di piena proprietà, e contro Omissis, nato a Casalvecchio Siculo (ME) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 1/1 di piena proprietà, gravante i seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati di Santa Teresa di Riva (ME), foglio 10, Mappale 1129 sub. 48, Categoria C/2, mq. 0,6, Loc. Sparagonà n. 00007, PS01;

- Catasto Fabbricati di Santa Teresa di Riva (ME), foglio 12 Mappale 1880 sub.45, Categoria C/1, mq.0,68, Via Provinciale S.Teresa di Riva n.00007, PS2.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub.4, Categoria C/6, mq.19, PS2.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub.10, fabbricato.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 332 sub.1, Categoria C/2, mq. 40, Vicolo Primo SS Annunziata n. 00007, P.T.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 332 sub.2, Categoria A/4, vani 3, Vicolo Primo SS Annunziata n. 00007, P.1.

- Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34, Particella 662 sub. 6, mq.110, Casalvecchio Siculo c/da Acquitta n. 00007.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub. 6, fabbricato.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 347, Categoria C/6, mq. 21, Vicolo Primo SS Annunziata n. 00007, P.T.

- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 326, Categoria A/6, vani 1,5, Strada Statale Annunziata n. 00007, P.T1.*
- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub. 9, fabbricato.*
- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub. 8, fabbricato.*
- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub. 7, fabbricato.*
- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub. 5, Categoria C/6, mq.42, PS2.*

Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34, Particella 75 sub. 3, mq 12, Casalvecchio Siculo n. 00007.

- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub. 3, Categoria C/6, mq. 24.*
- *Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34, Particella 614 sub. 6, mq 70, C/da Acquitta n. 00007.*
- *Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34, Particella 71 sub. 6, mq.150, Casalvecchio Siculo c/da Acquitta n. 00007.*

- le particelle 662 sub. 6, 614 sub. 6 e 71 sub. 6 tutte del foglio 34 in realtà sono identificate al Catasto Terreni del Comune di Casalvecchio Siculo con le particelle 662, 614 e 71 senza nessun subalterno.

A margine della sopra descritta formalità risultano le seguenti annotazioni:

- **Restrizione di beni in data 19.01.2011 art. 267** con la quale vengono liberati i Mappali 937 sub. 4, sub.10, sub. 6, sub. 9, sub. 8, sub. 7, sub. 5 e sub. 3 tutti del foglio 34 di Casalvecchio Siculo, Mappali 332 sub.1 e sub. 2 entrambi del foglio 33 di Casalvecchio Siculo, Mappale 347 del foglio 33 di Casalvecchio Siculo e Mappali 326 e 347 entrambi del foglio 33 di Casalvecchio Siculo.
- **Restrizione di beni in data 04.07.2012 art. 2002** con la quale viene liberata la particella 75 sub. 3 del foglio 34 di Casalvecchio Siculo.

4) - Iscrizione in data 7 luglio 2014 all'art.1394 - Atto Pubblico Amministrativo - della

"RISCOSSIONE SICILIA S.P.A." - con sede in Messina (ME), codice fiscale 00833920150 - del 03.07.2014, Rep. n. 594/2014 - ipoteca Legale - Ruolo Esattoriale - del montante complessivo di Euro 129.355,02 (sorte capitale Euro 64.677,51) - a favore di "RISCOSSIONE SICILIA SPA", con sede in Messina (ME), codice fiscale 00833920150 e contro Omissis, nato a Casalvecchio Siculo (ME) il Omissis, codice fiscale Omissis, gravante i seguenti immobili:

- intera quota di piena proprietà su:

- "Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 326, Categoria A/6.

Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub.11, Categoria C/6.

Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub.13, Categoria C/6.

Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub.14, Categoria C/6.

Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub.15, Categoria C/6.

Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub.16, Categoria A/2,

Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub. 20, Categoria A/2.

Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub.10, fabbricato.

Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 332 sub. 2, Categoria A/4.

Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 332 sub. 1, Categoria C/2.

Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34, P.IIa 614.

Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34, P.IIa 662.

Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34, P.IIa 71.

Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34, P.IIa 75, Fabbricato Rurale.

- Catasto Fabbricati di Santa Teresa di Riva (ME), foglio 10, P.IIa 1129 sub. 48, Categoria C/2.

quota di 1/54 di piena proprietà su:

- Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 28, P.IIa 642.

quota di 1/9 di piena proprietà su:

- Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 27, P.IIa 246.

- Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 27, P.IIa 638.

- Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 27, P.IIa 652.

- Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 27, P.IIa 669.

5) - Iscrizione in data 18 agosto 2014 all'art.1832 - Atto Giudiziario - del Tribunale Civile di Messina - codice fiscale 80010550830 - del 21.07.2014, Rep. n. 1212/2014 - Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo - del montante complessivo di Euro 45.000,00 (sorte capitale Euro 35.866,44) - a favore di "UNIPOL BANCA S.P.A.", con sede in Bologna (BO), codice fiscale 03719580379, domicilio ipotecario eletto: "Via Agrigento 15 A presso Avv. V. Gorgone" e contro Omissis, nato a Casalvecchio Siculo (ME) il Omissis, codice fiscale Omissis, gravante i seguenti immobili:

intera quota di piena proprietà su:

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 326, Categoria A/6, vani 1,5, Strada Statale Annunziata n. 6, P.T1.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 332 sub.1, Categoria C/2, Vicolo Primo SS Annunziata n. 8, P.T..

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 332 sub. 2, Categoria A/4, Vicolo Primo SS Annunziata n. 10, P1.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub. 11, Categoria C/6, mq 22, Vicolo Sant'Onofrio sric, PS1.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub. 13, Categoria C/6, mq 14, Vicolo SantOnofrio snc, PS1.

- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub. 14, Categoria C/6, mq 14, Vicolo Sant'Onofrio, PS1.*
- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub. 15, Categoria C/6, mq 32, Sant'Onofrio, PS1.*
- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub. 16, Categoria A/2, vani 3,5, Sant'Onofrio, PT.*
- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub. 20, Categoria A/2, vani 3, Sant'Onofrio snc, P.1.*
- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub. 10, fabbricato in corso di costruzione, Sant'Onofrio, P.2.*
- *Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34, Particella 75, Fabbricato Rurale.*
- *Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34, P.IIIa 71.*
- *Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34, P.IIIa 614.*
- *Catasto Terreni di Casa Ivecchio Siculo (ME), foglio 34, P.IIIa 662.*
- *Catasto Fabbricati di Santa Teresa di Riva (ME), foglio 10, Mappale 1129 sub. 48, Categoria C/2, Via Sparagonà, P.S1.*
- *Catasto Fabbricati di Santa Teresa di Riva (ME), foglio 12 Mappale 1880 sub. 45, Categoria C/1, mq 68, Prov. S. Teresa di Riva Savoca snc, P.S2.*

quota di 1/54 di piena proprietà su:

- *Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 28, P.IIIa 642.*

quota di 1/9 di piena proprietà su:

- *Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 27, P.IIIa 246.*
- *Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 27, P.IIIa 638.*

- Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 27, P.IIa 652.

- Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 27, P.IIa 669.

6) - **Iscrizione in data 23 giugno 2015 all'art.1887** - Atto Giudiziario - del Tribunale di Messina - codice fiscale 80007150834 - del 05.06.2015, Rep. n.195 - Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo - del montante complessivo di Euro 15.000,00 (sorte capitale Euro 12.159,50) - a favore di " Omissis, nato a Santa Teresa di Riva (ME) il 05.10.1968, codice fiscale Omissis, domicilio ipotecario eletto: "Santa Teresa di Riva Via Omissis ", per la quota di 1/1 di piena proprietà e contro Omissis, nato a Casalvecchio Siculo (ME) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 1/1 di piena proprietà, gravante i seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati di Santa Teresa di Riva (ME), foglio 12 Mappale 1880 sub. 51, Categoria C/3, mq 120, Via Savoca n. 43, P.S2.

- Catasto Fabbricati di Santa Teresa di Riva (ME), foglio 10, Mappale 1129 sub 48, Categoria C/2, mq 60, Via Sparagonà, P.S1.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub 10, fabbricato in corso di costruzione, Via Sant'Onofrio, P.2.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub. 11, Categoria C/6, mq 22, Via Sant'Onofrio, PS1.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub 13, Categoria C/6, mq.14, Via Sant'Onofrio, PS1.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub 14, Categoria C/6, mq 14, Via Sant'Onofrio, PS1.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub 15, Categoria C/6, mq 32, Via Sant'Onofrio, PS1.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub.16, Categoria A/2, vani 3,5, Via Sant'Onofrio, PT.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub 20, Categoria A/2, vani 3, Via Sant'Onofrio, P1.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub 22, Categoria C/2, mq 78, Via Sant'Onofrio, P2.

- Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 326, Categoria A/6, vani 1,5, S.S. Annunziata n. 6, P.T-1.

- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 332 sub 1, Categoria C/2, mq 40 Vicolo Primo S.S. Annunziata n. 8, P.T.*

- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 332 sub. 2, Categoria A/4, vani 3, Vicolo Primo SS Annunziata n.10, P.1.*

7) - Trascrizione in data 13 febbraio 2017 all'art. 2645 - Atto Giudiziario - dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Messina (PA) - codice fiscale 80010550830 - del 04.01.2017, Rep. n. 3025/2016 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di "UNIPOL BANCA S.P.A.", con sede in Bologna (BO), codice fiscale 03719580379 e contro Omissis, nato a Casalvecchio Siculo (ME) il Omissis, codice fiscale Omissis, gravante i seguenti immobili:

intera quota di piena proprietà su:

- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 326, Categoria A/6, Strada Statale Annunziata, P.T1.*

- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 332 sub. 1, Categoria C/2, Vicolo Primo SS. Annunziata n. 8.*

- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 33 Mappale 332 sub. 2, Categoria A/4, Vicolo Primo SS. Annunziata n.10.*

- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub 11, Categoria C/6, mq 14, Vicolo Sant'Onofrio, PS1.*

- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub 13, Categoria C/6, Vicolo Sant'Onofrio.*

- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub 14, Categoria C/6, mq 14, Vicolo Sant'Onofrio, PS1.*

- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub 15, Categoria C/6, mq 14, Vicolo Sant'Onofrio, PS1.*

- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub 16, Categoria A/2, Vicolo Sant'Onofrio, PT.*

- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub 20, Categoria A/2, Vicolo Sant'Onofrio, P.1.*

- *Catasto Fabbricati di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34 Mappale 937 sub 10, Categoria A/3, Vicolo Sant'Onofrio.*

- *Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34, Particella 75, Fabbricato Rurale.*

- Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34, P.IIa 71.
- Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 34, P.IIa 614.
- Catasto Terreni di Casa vecchio Siculo (ME), foglio 34, P.IIa 662.
- Catasto Fabbricati di Santa Teresa di Riva (ME), foglio 10, Mappale 1129 sub 48, Categoria C/2, Sparagona'.
- Catasto Fabbricati di Santa Teresa di Riva (ME), foglio 12 Mappale 1880 sub 45, Categoria C/1.

quota di 1/54 di piena proprietà su:

- Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 28, P.IIa 642.

quota di 1/94 di piena proprietà su:

- Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 27, P.IIa 246.
- Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 27, P.IIa 638.
- Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 27, P.IIa 652.

- Catasto Terreni di Casalvecchio Siculo (ME), foglio 27, P.IIa 669 All. in cartella 1.

Q - acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, la dichiarazione di agibilità e (solo per i terreni) i certificati aggiornati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta anche ai fini dell'eventuale emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.;

R - Per una corretta identificazione si è ritenuto opportuno acquisire le mappe catastali delle zone di ubicazione dei beni, e precisamente estratto del foglio di mappa n. 27, del foglio di mappa n. 28, del foglio di mappa n. 33 e del foglio di mappa n. 34 del Comune di Casalvecchio Siculo, estratto del foglio di mappa n. 10 e del foglio di mappa n. 12 del Comune di Santa Teresa di Riva, ai quali si rimanda All. in cartella 4. Per i terreni ricadenti nel Comune di Casalvecchio Siculo e compresi nel foglio di mappa n. 34 part. n. 71, p.IIa n. 614 e part. n. 662, per il terreno compreso nel foglio di mappa n. 28 p.IIa n. 642 e per i terreni compresi nel foglio di mappa n. 27

p.lla n. 246, p.lla n. 638, p.lla n. 652 e p.lla n. 669 sono stato acquisiti i certificati aggiornati di destinazione urbanistica rilasciati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in data 19.ottobre.2017 prot. n. 4306 ed in data 16.11.2017 prot. n. 4760 con cui si attesta che "le particelle nr. 246, 638, 652 e 669 del foglio di mappa nr. 27, come la part. nr. 642 del foglio 28 ricadono in zona E - Agricola" del vigente P.d.F., "Mentre la particella nr. 75 (aggiornata alla part. n° 1010) del foglio di mappa nr. 34 ricade in zona A" del vigente P.d.F., e le particelle nr 71, 614 e 662 ricadano per l'intera superficie in "Zona A" del vigente P.d.F. All. in cartella 3.

Per l'immobile in Santa Teresa di Riva, Via Sparagonà Fg. 10 P.lla 1129 sub 48 è stato rilasciato da parte dell'Ingegnere Capo del Comune di Santa Teresa di Riva il certificato di abitabilità/agibilità n° 459 in data 08.01.2004 - All. in Cartella 5, per l'immobile in Santa Teresa di Riva, Via Savoca Fg. 12 P.lla 1880 sub 51il Direttore dei lavori ha reso la Dichiarazione di agibilità, ai sensi della L.R. n° 14 del 23.06.2014 art. 1 comma 5/ter assunta dal Comune di Santa Teresa di Riva in data 25.03.2015 prot. n° 863 - All. in Cartella 5, mentre per gli immobili in Casalvecchio Siculo, Via Sant'Onofrio Fg. 33 P.lla 937 sub 11, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16 e sub 20 dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune non risulta sia stato rilasciata la dichiarazione di abitabilità/agibilità, il sub 10 è in corso di costruzione.

Q - acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) indicando - per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 - la data di inizio delle costruzioni medesime, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge n° 47/1985;

R - Verificate le visure catastali, dalle verifiche presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari ed esaminato il certificato notarile sostitutivo ex Art. 567 c.p.c., All. in cartella 1 i beni pignorati risultano in proprietà all'esecutato al sig. Omissis:

- Comune di Casalvecchio Siculo

- Fabbricati:

- Foglio n° 33, p.lla n° 326 sub 1 (ex part. n° 326) - Quota 1/1;
- Foglio n° 33, p.lla n° 332 sub 3 (ex sub 1) - Quota 1/1;
- Foglio n° 33, p.lla n° 332 sub 4 (ex sub 2) - Quota 1/1;
- Foglio n° 34, p.lla n° 937 sub 10 - Quota 1/1;
- Foglio n° 34, p.lla n° 937 sub 11 - Quota 1/1;
- Foglio n° 34, p.lla n° 937 sub 13 - Quota 1/1;
- Foglio n° 34, p.lla n° 937 sub 14 - Quota 1/1;
- Foglio n° 34, p.lla n° 937 sub 15 - Quota 1/1;
- Foglio n° 34, p.lla n° 937 sub 16 - Quota 1/1;
- Foglio n° 34, p.lla n° 937 sub 20 - Quota 1/1;
- Foglio n° 34, p.l n° 1010 (ex part. n° 75 - fabbricato ex rurale) - Quota 1/1;

- Terreni:

- Foglio n° 34, p.lla n° 71 - Quota 1/1;
- Foglio n° 34 p.lla n° 614 - Quota 1/1;
- Foglio n° 34, p.lla n° 662 - Quota 1/1;
- Foglio n° 28, p.lla n° 642 - Quota 1/54;
- Foglio n° 27, p.lla n° 246 - Quota 1/9;
- Foglio n° 27, p.lla n° 638 - Quota 1/9;
- Foglio n° 27, p.lla n° 652 - Quota 1/9;
- Foglio n° 27, p.lla n° 669 - Quota 1/9;

Comune di Santa Teresa di Riva

- Fabbricati:

- Foglio n° 10, p.lla n° 1129 sub 48 - Quota 1/1;
- Foglio n° 12, p.lla n° 1880 sub 51 - Quota 1/1.

Immagini di telerilevamento satellitare Google Earth



SANTA TERESA DI RIVA



SANTA TERESA DI RIVA



Per quanto attiene i fabbricati ricadenti nel Comune di Casalvecchio Siculo, Fg. n° 33 p.lla n° 326 sub 1 (ex part. n° 326), p.lla n° 332 sub 3 (ex sub 1) e sub 4, Fg. n° 34 (ex sub 2) e p.lla n° 1010 (ex part. n° 75 fabbr. rurale), benchè non sia stato possibile reperire documenti tecnici presso l'Ufficio Tecnico che comprovino la data di realizzazione dei predetti fabbricati è asseribile che questi risalgano ad un periodo antecedente al 02.settembre.1967, e, sulla scorta di considerazioni oggettive condotte sulle peculiarità architettoniche, tipologiche e costruttive che gli stessi fabbricati presentano ed emerse dal rilievo eseguito, ai materiali in uso, è presumibile che l'epoca di realizzazione possa essere collocata agli inizi del '900 per essere stati successivamente, all'incirca attorno agli anni cinquanta, sottoposti a ristrutturazione ed integrazione (per la p.lla n° 326 sub 1 si evidenziano i solai e la scala in c.a., per la p.lla n° 332 sub 2 e sub 4 la presenza di un avancorpo, portico, strutturato con telai in c.a., compresa la scala ed il solaio, che si integrano con le preesistenti strutture murarie del fabbricato principale).

Q - con riferimento alle costruzioni iniziate successivamente alla data testè indicata, **indichi** gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza ovvero le realizzazioni effettuate in difformità alla stessa e, in tali casi, **specifichi** l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione

R - Gli immobili ricadenti nel Comune di Casalvecchio Siculo, Fg. n° 34 p.lla. n° 937 sub 10 - 11 - 13 - 14 - 15 - 16 - 20 fanno parte di un fabbricato realizzato nel periodo 2006/2011, giusta C.E. n° 201 del 22.06.2006, C.E. in variante n° 214 del 24.07.2007 e C.E. in variante finale e completamento n° 259 del 27.06.2011 *All. in cartella 5*; agli atti non risulta alcuna comunicazione di ultimazione lavori.

L'immobile ricedente nel Comune di Santa Teresa di Riva, Fg. n° 10 p.lla n° 1129 sub 48 fa parte di un fabbricato realizzato nel periodo 1991-1994 giusta C.E. n° 949 del 05.02.1991, C.E. n° 1029 del 06.03.1992, C.E. n° 1166 del 28.12.1993 ed A.E. n° 4 del 27.01.1998 con inizio lavori in data 18.02.1991 ed ultimazione nel mese di marzo dell'anno 1994, l'immobile

ricadente nel Comune di Santa Teresa di Riva, Fg. n° 12 p.lla n° 1880 sub 51 fa parte di un fabbricato realizzato nel periodo 1999 - 2004 giusta C.E. n° 1459 del 15.04.1999 e C.E. n° 1601 del 23.01.2002; *All. in Cartella 5.*

Q - *in ipotesi di opere abusive, effettuati il controllo circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

R -Per gli immobili ricadenti nel Comune di Casalvecchio Siculo, Fg. n° 34 p.lla n° 937 sub 13, sub 14 e sub 15, garage Cat. C/6, piano seminterrato, dalla lettura dei disegni di progetto allegati alle C.E. in forza delle quali è stato costruito l'intero fabbricato, dal confronto con le planimetrie catastali in atti e dal rilievo svolto sulle medesime unità, si riscontra una diversa geometria ed una maggiore superficie, seppur di poco, tra lo stato attuale e lo stato rappresentato in atti, in quanto agli stessi è stata accorpata, e quindi impegnata, la superficie dell'adiacente intercapedine; inoltre, unicamente per il sub 15 oltre a quanto sopra si è riscontrata la presenza di un locale w.c. ricavato sulla superficie dell'intercapedine. Per il sub 11, p.lla n° 937 del Fg. n° 34, garage Cat. C/6, si è riscontrata unicamente l'assenza della parete che delimita lo spazio interessato dalla comune corsia di manovra - sub 1. L'unità sub n° 16, p.lla n° 937 del Fg. n° 34, abitazione di tipo civile Cat. A/2 piano terra, nel progetto allegato alle C.E. è indicata come abitazione di vani 2 oltre servizi ed accessori, due balconi ed una corte; dal rilievo si è riscontrato che i locali previsti come servizi siano in atto adibiti a camere da letto. Nel complesso, pertanto, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni ed una diversa destinazione d'uso dei singoli locali. L'unità sub n° 10, p.lla n° 937 del Fg. n° 34, in corso di costruzione Cat. F/3 - sottotetto, nel progetto allegato alle C.E. è indicata come civile abitazione, di vani 2 oltre servizi ed accessori, un balcone ed una terrazza a livello. Seppur ancora i lavori risultano non ultimati, ma essendo realizzati i

divisori interni e realizzati gli intonaci alle pareti che definiscono gli ambienti, si denota una diversa distribuzione degli spazi interni essendo stato realizzato un divisorio non previsto in progetto ed un altro eliminato, ed è stato realizzato un secondo bagno (nei due locali adibiti a bagno sono realizzati gli impianti idrici, sono collocati i piatti doccia, i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti). Tutte le discordanze emerse dal rilievo tra lo stato di fatto e lo stato di progetto, sin qui descritte per il sub 10, il sub 11, il sub 13, il sub 14, il sub 15 ed il sub 16 della p.lla n° 937 del Fg. n° 34 possono essere regolarizzate sotto il profilo edilizio e catastale ad un presunto costo di circa € 4.000,00; agli atti dell'Ufficio Tecnico non risultano istanze in merito, come da nota del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Casalvecchio Siculo in data 27.11.2017 prot. n° 4808 *All. in Cartella 3.*

L'immobile ricadente nel Comune di Santa Teresa di Riva, Fg. n° 12 p.lla n° 1880 sub 51, locale per attività artigianale cat. C/3, piano cantinato, presenta una difformità tra lo stato attuale e lo stato rappresentato nei disegni di progetto allegati alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività assunta dal Comune di Santa Teresa di Riva in data 24.12.2014 prot. n° 8033, con la quale è stato effettuato il cambio della destinazione d'uso in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 L.R. 37/85, da deposito a locale artigianale, e con la planimetria catastale in atti; dalla lettura dei citati disegni di progetto, dal confronto con la planimetria catastale in atti e dal rilievo svolto sulla medesima unità, si riscontra una maggiore superficie, seppur di poco, ed una diversa distribuzione interna. Ciò per essere stata impegnata ed occupata una parte dell'intercapedine ispezionabile (la restante parte già in precedenza era stata impegnata e regolarizzata con la SCIA), e per l'assenza delle pareti divisorie con cui di fatto si è eliminato il locale destinato ad ufficio. Anche in questo caso è possibile regolarizzare le difformità riscontrate e descritte, ad un presunto costo di circa € 1.000,00; agli atti dell'Ufficio Tecnico non risultano istanze in merito.

Q - proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39)

provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione (ovvero, in caso di oggettiva impossibilità, indicandone le ragioni ostantive) ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

R - Benché le planimetrie catastali delle unità ricadenti in Casalvecchio Siculo, p.lla n° 937 del Fg. n° 34 sub 11, sub 13, sub 14 e sub 15 e la planimetria dell'immobile in Santa Teresa di Riva Fg. n° 12 p.lla n° 1880 sub 51 non rispecchiano lo stato dei luoghi rilevato per le difformità riscontrate e di cui si è detto al punto precedente, si è ritenuto di non dover procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali in quanto è propedeutica la regolarizzazione sotto il profilo edilizio (in regime amministrativo della SCIA).

Per gli immobili in Casalvecchio Siculo, Fg. n° 33 p.lla n° 326 sub 1, p.lla n° 332 sub 3 e sub 4 non erano presenti in atti le relative planimetrie catastali, richiesta l'autorizzazione al Signor Giudice si è proceduto alla loro formazione anche con variazioni catastali(DOCFA) *All. in cartella 6*, e ciò in quanto la part. n° 326 prima abitazione di tipo rurale Cat. A/6 non più ammessa e per l'assenza di servizi diretti si è dovuto procedere al passaggio di categoria alla C/2, per la part. n° 332 sub 3 si è riscontrata una maggiore consistenza rispetto a quanto riportato in visura e per il sub 4 prima abitazione di tipo popolare senza servizi diretti si è dovuto procedere al passaggio alla categoria C/2; la part. n. 1010 deriva dalla part. n° 75 (terreno con fabbricato ex rurale) che per la perdita di ruralità si è provveduto con la denuncia ai fabbricati con TM e DOCFA *All. in cartella 6*.

Q - verifici *se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento e dell'accatastamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; nella formazione dei lotti l'esperto dovrà assicurare la maggiore appetibilità dei beni sul mercato avendo cura di evitare - nei limiti del possibile - la costituzione di servitù di passaggio;*

R - Vista la consistenza dei beni pignorati, considerato che per il maggior numero si tratta di beni autonomamente fruibili, fatta eccezione solo per

alcuni ed in modo particolare per i terreni, si ritiene opportuno venderli in più lotti alla cui formazione si è provveduto nel modo seguente:

- lotto n° 1:

unità in Casalvecchio Siculo Fg. n° 34 p.lla n° 937 sub 16 (civile abitazione a piano terra) e sub 14 (garage a piano seminterrato).

- lotto n° 2:

unità in Casalvecchio Siculo Fg. n° 34 p.lla n° 937 sub 20 (civile abitazione a piano primo) e sub 13 (garage a piano seminterrato).

- lotto n° 3:

unità in Casalvecchio Siculo Fg. n° 34 p.lla n° 937 sub 10 (civile abitazione a piano sottotetto in corso di costruzione) e sub 11 (garage a piano seminterrato).

- lotto n° 4:

unità in Casalvecchio Siculo Fg. n° 34 p.lla n° 937 sub 15 (garage a piano seminterrato).

- lotto n° 5:

unità in Casalvecchio Siculo Fg. n° 33 p.lla n° 326 sub 1 (locale deposito a piano terra e primo), p.lla n° 332 sub 3 - ex sub 1- (locale deposito a piano terra) e sub 4 (locale deposito a piano primo).

- lotto n° 6:

unità in Santa Teresa di Riva Fg. n° 10 p.lla n° 1129 sub 48 (locale deposito a piano seminterrato).

- lotto n° 7:

unità in Santa Teresa di Riva Fg. n° 12 p.lla n° 1880 sub 51 (locale artigianale a piano seminterrato).

- lotto n° 8:

terreni in Casalvecchio Siculo Fg. n° 34 p.lla n° 71, p.lla n° 614 e p.lla n° 662.

- lotto n° 9:

terreni in Casalvecchio Siculo Fg. n° 28 p.lla n° 642 (per la quota di 1/54), Fg. n° 27 p.lla n° 246, p.lla n° 638, p.lla n° 652, p.lla n° 669 (per la quota di 1/9).

- lotto n° 10:

unità in Casalvecchio Siculo Fg. n° 34 p.lla n° 1010 (locale deposito a piano terra).

Q - dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078;

R - Gli immobili in Casalvecchio Siculo, al Catasto Fabbricati Fg. n° 34 p.lla n° 937 sub 10, sub 11, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16 e sub 20, Fg. n° 33 p.lla n° 326 sub 1, p.lla n° 332 sub 3 e sub 4, p.lla n° 1010, ed al Catasto Terreni Fg. n° 34, p.lla n° 71, p.lla n° 614, p.lla n° 662, gli immobili in Santa Teresa di Riva al Catasto Fabbricati Fg. n° 10 p.lla n° 1129 sub 48 e p.lla n° 1880 sub 51 sono pignorati nell'intero e non pro quota in quanto soggetto esecutato proprietario in quota di 1/1. Gli immobili in Casalvecchio Siculo, al Catasto Terreni Fg. n° 28 p.lla n° 642 pignorato pro quota in quanto soggetto esecutato proprietario in quota di 1/54, ed al Fg. n° 27 p.lla n° 246, p.lla n° 638, p.lla n° 652 e p.lla n° 669 pignorati pro quota in quanto soggetto esecutato proprietario in quota di 1/9. Questi ultimi beni, terreni di proprietà in quota, non sono divisibili in natura; affinché un bene comune possa essere diviso ha ragion d'essere la "comoda divisibilità", senza che ciò implichi una rilevante diminuzione del valore delle singole parti a seguito della divisione rispetto al bene nell'intero, e senza che la divisione ponga limitazioni all'autonomo e libero godimento, condizioni queste che verrebbero meno con una ipotetica divisione, e trattandosi di appezzamenti di piccole estensioni in quota all'esecutato per 1/9 e per 1/54.

Q - rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica

descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Alla relazione dovranno essere allegati:

1. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

2. la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; per quanto concerne in particolare l'accertamento circa lo stato di possesso del bene, il perito verificherà l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, l'esperto accerterà sempre la data di eventuale registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del giudizio eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verificherà in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specificherà l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato; il perito

accertierà infine se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; nel caso di immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda, nella quale sia appunto ricompreso l'immobile pignorato, l'esperto determinerà la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode;

3. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene e dei suoi confini, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 d.P.R. n° 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

4. l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge.

R - 1. Relazione di stima lotto n° 1

1.a Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto n. 1 è così individuato e composto:

- unità di civile abitazione - appartamento a piano terra di un fabbricato condominiale a più elevazioni

- anno di costruzione: 2006/2011
- Comune Casalvecchio Siculo (ME)
- Indirizzo: Via Sant'Onofrio snc
- Fg. n° 34 - p.lla n° 937 - sub 16
- Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) - classe 5 - cons. 3,5 vani - sup. catastale 86 m² - escluse aree scoperte 77 m² - rendita catastale € 146,42
- Confini: a Nord - Est con spazio di arretramento dalla strada
a Sud - Ovest con distacco fra fabbricati
a Sud - Est con vano scala e con altra unità sub 17
ad Nord - Ovest con area libera stessa ditta - p.lla n° 72
- Pertinenze: corte privata

- unità garage - piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale a più elevazioni

- anno di costruzione: 2006/2011

- Comune Casalvecchio Siculo (ME)
- Indirizzo: Via Sant'Onofrio snc
- Fg. n° 34 - p.lla n° 937 - sub 14
- Cat. C/6 (garage) - classe 3 - cons. 22 m² - sup. catastale 31 m² - rendita catastale € 62,49
- Confini: a Nord - Est con corsia di manovra
 - a Sud - Ovest con distacco fra fabbricati
 - a Sud - Est con altra unità sub 15
 - a Nord - Ovest con altra unità sub 13

1.b Descrizione e caratteristiche dell'intero fabbricato e delle unità lotto n° 1

L'intero fabbricato è stato realizzato nel periodo 2006 - 2011, è strutturato in c.a. e si sviluppa su due livelli sottostrada e tre livelli fuori terra, di cui l'ultimo con copertura a falde; si sviluppa parallelamente alle due strade pubbliche, la Via Sant'Onofrio e la Via SS. Annunziata, e presenta la tipologia di "fabbricato in linea".

Ai due livelli sottostrada sono ubicati i garages con relative corsia di manovra, con accesso carrabile dalla Via Sant'Onofrio, ai piani in elevazione f.t. complessivamente sono ubicati n° 8 appartamenti, di cui due al piano sottotetto (terza elev. .f.t.). Non risulta costituito il condominio e pertanto non vi è l'Amministratore.

L'unità sub 16, oggetto di perizia e di cui al lotto n° 1, è un appartamento, si presenta in buone condizioni anche perchè di recente realizzazione, buono il livello delle finiture. La distribuzione interna rilevata consta di un ingresso-corridoio, un bagno, un locale pranzo - soggiorno con annessa zona cottura, due camere da letto; sono annessi due balconi ed una piccola corte comunicante con uno dei balconi e dal quale vi si accede. Presenta due pareti di prospetto finestrate su cui sono presenti i balconi, le altre due pareti sono l'una in aderenza ad altra unità sub 17, vano scala e corridoio condominiale, e l'altra che confina con altra unità p.lla n° 72 (area libera stessa ditta). Le condizioni di esposizione, aerazione

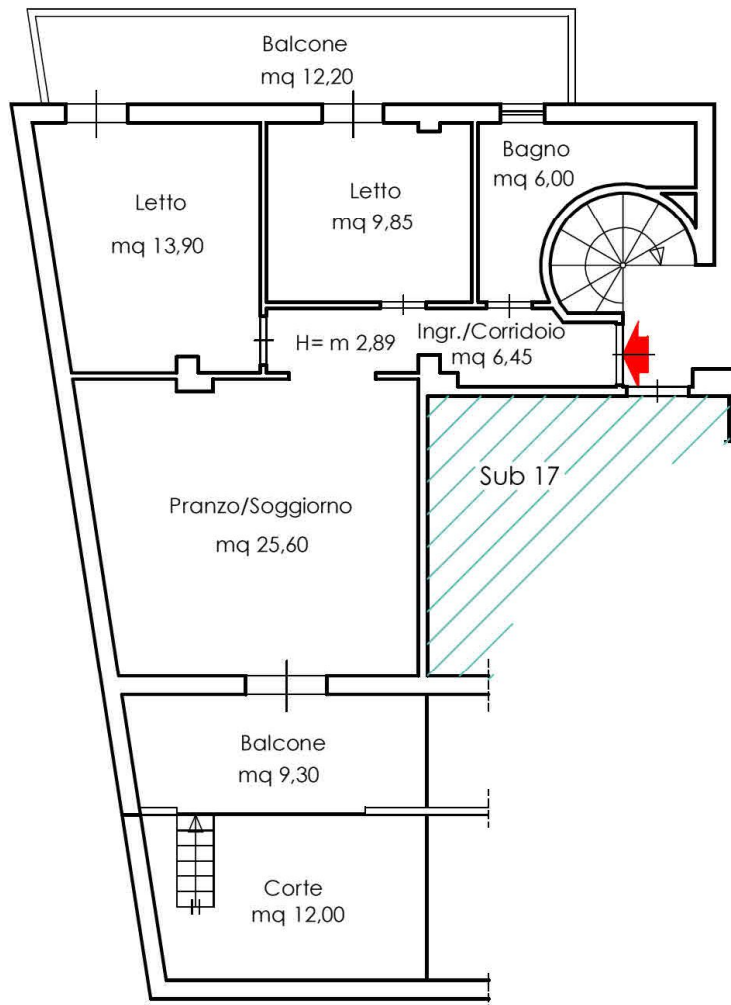
ed illuminazione sono dunque ottimali, sono assenti tracce di umidità, gli intonaci, i pavimenti ed infissi sono in buone condizioni come pure gli impianti idrico ed elettrico; l'altezza utile è di m 2,89.

Consistenza e superfici utili

- ingresso/corridoio: mq 6,45
- pranzo/soggiorno con A.C.: mq 25,60
- bagno: mq 6,00
- Camera letto : mq 13,90
- Camera letto : mq 9,85
- balcone: mq 12,20
- balcone: mq 9,30
- corte: mq 12,00

La superficie lorda dell'intero appartamento è di mq 73,00; pertanto la superficie commerciale comprende la superficie lorda dell'appartamento, il 25% della superficie dei balconi e della corte fino ad un massimo di mq 25,00, l'eventuale eccedenza calcolata al 10 % (superfici di ornamento), che complessivamente risulta essere di **mq 82,22 ~ mq 82,00**

- ✓ Superficie lorda: **mq 73,00**
- ✓ Superficie balconi e corte (25 %): **mq 8,37**
- ✓ Superficie balconi e corte (10 %): **mq 0,85**



Pianta - Piano Terra - R=1:100

Comune: Casalvecchio Siculo
 Foglio n. 34 part.IIa n. 937 sub 16



Foto: Fg. n° 34 p.lla n° 347



1 - vista esterna del fabbricato Fg. n° 34 p.lla n° 347

Foto: Fg. n° 34 p.lla n° 347 sub 16



1-a



2



3



4



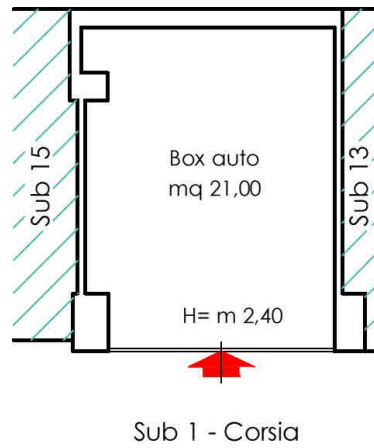
5



6

L'unità sub 14, oggetto di perizia e di cui al lotto n° 1, è un garage, si presenta in buone condizioni, le pareti sono finite con tonachino frattazzato ed il pavimento è in klinker ceramico, in buone condizioni è pure l'impianto elettrico, ed all'ingresso vi è collocata un'ampia serranda in metallo a rullo e vi si accede dalla corsia di manovra che a mezzo di una rampa carrabile si collega alla Via di Sant'Onofrio. Consta di un unico locale con pareti cieche di utili mq 21,00 ed altezza utile di m 2,40. Sono assenti tracce di umidità.

La superficie commerciale comprende la superficie lorda e risulta essere di **mq 23,60 ~ mq 24,00.**



Pianta - Piano Seminterrato - R=1:100

Comune: Casalvecchio Siculo
Foglio n. 34 part.IIa n. 937 sub 14





7

1.c Stato di possesso dei beni

I beni di cui al lotto n° 1, appartamento e garage/box, attualmente risultano occupati da cose e persone presenti al momento del sopralluogo in quanto ceduto in locazione, giusta contratto di locazione in data 31.12.2016 registrato in data 20.01.2017 al n° 46 serie 3T fornito dalla moglie dell'esecutato *All. in cartella 5*, con scadenza sessennale e validità fino al 30.12.2022; dallo stesso si evince il canone di locazione di €/mese 300,00 rispondente al valore di mercato. Non vi è costituito il condominio e non vi è pertanto l'Amministratore, la gestione è interna; le spese fisse annuali di gestione per l'intero edificio complessivamente ammontano a poche centinaia di euro da ripartire fra tutte le unità, non risultano spese condominiali non pagate a carico delle unità in argomento o spese

straordinarie già deliberate. I diritti sui beni del debitore pignorato sono di proprietà di 1/1.

1.d Valutazione del lotto n. 1

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato, basato su 3 diversi tipi di stima:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio, benché sia stato riscontrato che spesso si preferisce procedere a transazioni private senza l'intermediazione di agenzie;
2. Mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio accessibile dal sito www.agenziaentrate.gov.it;
3. Mediante una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione);

Con l' utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.

Con la terza metodologia è stato possibile collegare il valore dell' immobile alla redditività considerandone l' accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

1.e.1 stima degli immobili del lotto n. 1

Attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio, avendo loro sottoposto:

- ✓ Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell' immobile oggetto di stima;
- ✓ La planimetria toponomastica di Casalvecchio Siculo con l'individuazione dell' ubicazione del lotto 1;
- ✓ I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato, e si riferiscono al bene in un normale stato conservativo.

Dalle valutazioni delle Agenzie contattate è stata effettuata una media aritmetica che ha dato il valore unitario per l'abitazione in **€/mq 1.000,00** e per il garage/box in **€/mq 600,00**.

Pertanto:

Sup. comm. appartamento: mq 82,00 x €/mq 1.000,00 = **€ 82.000,00**

Sup.comm. garage/box: mq 24,00 x €/mq 600,00 = **€ 14.400,00**

1.e.2 stima degli immobili del lotto n. 1 mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio

Una ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), con riferimento al primo semestre 2017. I muri interni e quelli

perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98). I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Messina, ubicate nel Comune di Casalvecchio Siculo in stato conservativo normale in zona centrale oscilla tra **€/mq 475,00** ed **€/mq 710,00** e, considerati l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, la posizione ed il livello di finiture, può quindi essere assunto in **€/mq 700,00**, ed il valore di mercato del garage/box oscilla in **€/mq 190,00** ed **€/mq 285,00** e, per le medesime considerazione prima espote, può quindi essere assunto in **€/mq 285,00**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Pertanto:

Sup. comm. appartamento: mq 82,00 x €/mq 700,00 = **€ 57.400,00**

Sup.comm. garage/box: mq 24,00 x €/mq 285,00 = **€ 6.840,00**

1.e.3 stima analitica degli immobili del lotto n. 1 attraverso i canoni di locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Il procedimento analitico pone il valore di capitalizzazione eguale al rapporto fra il "reddito" ed il "saggio di capitalizzazione", ed in cui si tiene conto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, delle alee per sfitti ed inesigibilità e delle imposte comunali, ed effettuando ancora delle opportune aggiunte o detrazioni in base alla caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Utilizzando

il valore medio di locazione fornito dall'Agencia delle Entrate l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq :

- ✓ civili abitazioni valore min 1,40 €/mq x mese valore max 1,90 €/mq x mese valore medio 1,65 €/mq x mese (riferito alla superficie netta):
- ✓ garage/box valore min 2,40 €/mq x mese valore max 3,50 €/mq x mese valore medio 2,95 €/mq x mese (riferito alla superficie netta).

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile appartamento - Rm lordo =157,24 €/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 3,50 \%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V = R_{\text{netto annuo}}/r = 157,24\text{€/mese} \times 12/0,035 = \mathbf{\text{€ } 53.910,00}$$

1. Fitto mensile garage/box - Rm lordo =61,95 €/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 3,50 \%$

$$V = R_{\text{netto annuo}}/r = 61,95\text{€/mese} \times 12/0,035 = \mathbf{\text{€ } 21.240,00}$$

Riepilogando i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

- Valore risultante dalla stima per comparazione diretta attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio:
appartamento = **€ 82.000,00**
garage/box = **€ 14.400,00**
 - Valore risultante dalla stima attraverso i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate dei beni immobiliari:
appartamento = **€ 57.400,0**
garage/box = **€ 6.840,00**
- Valore risultante dalla stima analitica attraverso il criterio della capitalizzazione dei redditi:
appartamento = **€ 53.91,00**
garage/box = **€ 21.240,00**

Essendoci rilevante differenza di valutazione tra il primo metodo basato sulla comparazione diretta attraverso le valutazioni elaborate dalle

Agenzie Immobiliari e la stima ottenuta dai parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dei beni immobiliari e dalla stima analitica attraverso il criterio della capitalizzazione dei redditi, soprattutto per quanto riguarda il fabbricato, si è ritenuta più aderente alla realtà l'applicazione della media ponderata rispetto a quella aritmetica, assegnando a ciascuna i seguenti pesi:

- appartamento -

✓	valutazione agenzie immobiliari	42,43%
✓	banca dati OMI	26,69%
✓	criterio capitalizzazione dei redditi	27,88%

pertanto il valore risultante dell'appartamento è pari a:
€ 66.861,77.

A detto valore capitale (medio ordinario) vanno detratti € 800,00 concernenti la regolarizzazione urbanistica e catastale, pertanto il nuovo valore dell'appartamento é di **€ 66.061,77.**

- garage/box -

✓	valutazione agenzie immobiliari	33,90%
✓	banca dati OMI	16,16%
✓	criterio capitalizzazione dei redditi	50,00%

pertanto il valore risultante del parcheggio scoperto è pari a: **€ 16.602,71.**

A detto valore capitale (medio ordinario) vanno detratti € 800,00 concernenti la regolarizzazione urbanistica e catastale, pertanto il nuovo valore del garage/box é di **€ 15.802,71.**

Il valore complessivo dei beni immobili componenti il **lotto n. 1**, oggetto di esecuzione, é di € 81.864,48 ed in arrotondamento di

€ 82.000,00

(euro ottantaduemila/00)

come prezzo da porre a base d'asta.

R - 2. Relazione di stima lotto n. 2

2.a Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto n. 2 è così individuato e composto:

- unità di civile abitazione - appartamento a piano primo di un fabbricato condominiale a più elevazioni

- anno di costruzione: 2006/2011
- Comune Casalvecchio Siculo (ME)
- Indirizzo: Via Sant'Onofrio snc
- Fg. n° 34 - p.lla n° 937 - sub 20
- Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) - classe 5 - cons. 3 vani - sup. catastale 51 m² - escluse aree scoperte 46 m² - rendita catastale € 125,50
- Confini: a Nord - Est con vano scala e con altra unità sub 21
a Sud - Ovest con distacco fra fabbricati
a Sud - Est con altra unità sub 21
ad Nord - Ovest con altra unità sub 19

- unità garage - piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale a più elevazioni

- anno di costruzione: 2006/2011
- Comune Casalvecchio Siculo (ME)
- Indirizzo: Via Sant'Onofrio snc
- Fg. n° 34 - p.lla n° 937 - sub 13
- Cat. C/6 (garage) - classe 3 - cons. 14 m² - sup. catastale 17 m² - rendita catastale € 39,77
- Confini: a Nord - Est con corsia di manovra
a Sud - Ovest con distacco fra fabbricati
a Sud - Est con altra unità sub 14
a Nord - Ovest con altra unità sub 12

2.b Descrizione e caratteristiche dell'intero fabbricato e delle unità lotto n° 2

Si tratta del medesimo fabbricato di cui alla descrizione del lotto n° 1.

L'unità sub 20, oggetto di perizia e di cui al lotto n° 2, è un appartamento, si presenta in buone condizioni anche perchè di recente realizzazione, buono il livello delle finiture. La distribuzione interna rilevata consta di un locale pranzo - soggiorno con annessa zona cottura, una

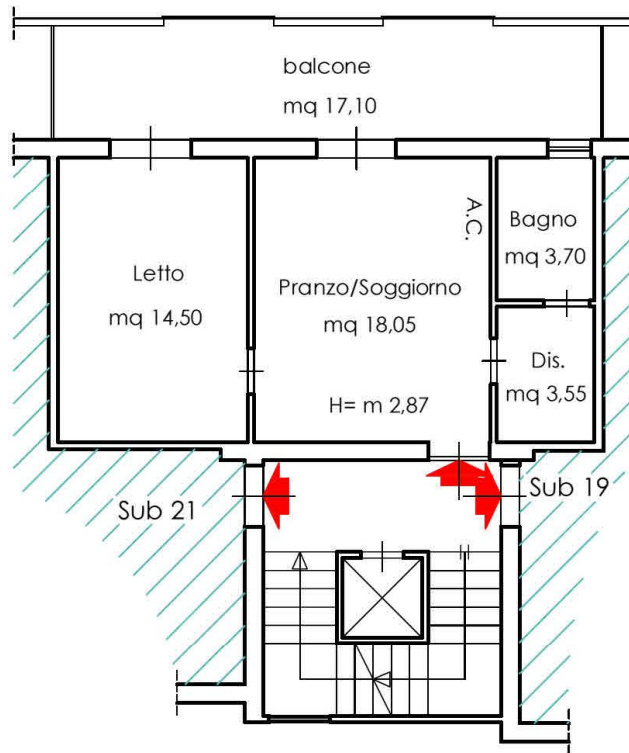
camera da letto, un bagno ed un disimpegno; è annesso un balcone. Presenta una sola parete di prospetto finestrata su cui è presente il balcone, le altre tre pareti sono in aderenza ad altre unità sub 19 e sub 21 e con il vano scala. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono comunque ottimali, sono assenti tracce di umidità, gli intonaci, i pavimenti ed infissi sono in buone condizioni come pure gli impianti idrico ed elettrico; l'altezza utile è di m 2,87.

Consistenza e superfici utili

- pranzo/soggiorno con A.C.: mq 18,05
- bagno: mq 3,70
- camera letto : mq 14,50
- disimpegno: mq 3,55
- balcone: mq 17,10

La superficie lorda dell'intero appartamento è di mq 45,65; pertanto la superficie commerciale comprende la superficie lorda dell'appartamento, il 25% della superficie dei balconi fino ad un massimo di mq 25,00, l'eventuale eccedenza calcolata al 10 % (superfici di ornamento), che complessivamente risulta essere di **mq 49,92 ~ mq 50,00**

- ✓ Superficie lorda: **mq 45,65**
- ✓ Superficie balcone (25 %): **mq 4,35**



Pianta - Piano Primo - R=1:100

Comune: Casalvecchio Siculo
 Foglio n. 34 part.IIa n. 937 sub 20



Foto: Fg. n° 34 p.lla n° 347 sub 20



8



9



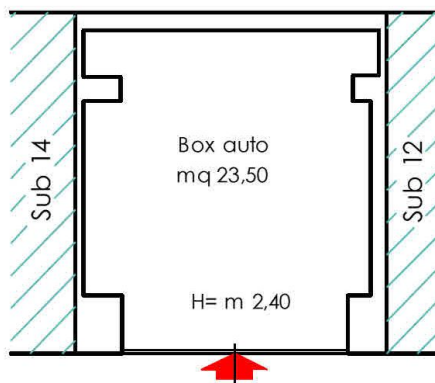
10



11

L'unità sub 13, oggetto di perizia e di cui al lotto n° 1, è un garage, si presenta in buone condizioni, le pareti sono finite con tonachino frattazzato ed il pavimento è in klinker ceramico, in buone condizioni è pure l'impianto elettrico, ed all'ingresso vi è collocata un'ampia serranda in metallo a rullo e vi si accede dalla corsia di manovra che a mezzo di una rampa carrabile si collega alla Via di Sant'Onofrio. Consta di un unico locale con pareti cieche di utili mq 23,50 ed altezza utile di m 2,40. Sono assenti tracce di umidità.

La superficie commerciale comprende la superficie lorda e risulta essere di **mq 27,45** ~ **mq 27,00**.



Pianta - Piano Seminterrato - R=1:100

Comune: Casalvecchio Siculo
Foglio n. 34 part.IIa n. 937 sub 13





12

2.c Stato di possesso dei beni

I beni di cui al lotto n° 2, appartamento e garage/box, attualmente risultano occupati da mobili e cose appartenenti all'esecutato, e dallo stesso utilizzati occasionalmente. Fanno parte al medesimo fabbricato di cui agli immobili del lotto n° 1 e dei lotti n° 3 e n° 4, pertanto valgono le stesse considerazioni, ovvero non vi è costituito il condominio e non vi è pertanto l'Amministratore, la gestione è interna; le spese fisse annuali di gestione per l'intero edificio complessivamente ammontano a poche centinaia di euro da ripartire fra tutte le unità, non risultano spese condominiali non pagate a carico delle unità in argomento o spese straordinarie già deliberate. I diritti sui beni del debitore pignorato sono di proprietà di 1/1.

2.d Valutazione del lotto n. 2

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

I criteri di stima sono i medesimi adottati per la stima dei beni del lotto n° 1 e pertanto ad essi si rimanda.

2.e.1 stima degli immobili del lotto n. 2

Attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio:

Si adottano i valori medi già impiegati per il lotto n° 1, valore unitario per l'abitazione in **€/mq 1.000,00** e per il garage/box in **€/mq 600,00**.

Pertanto:

Sup. comm. appartamento: $mq\ 50,00 \times €/mq\ 1.000,00 =$ **€ 50.000,00**

Sup.comm. garage/box: $mq\ 27,00 \times €/mq\ 600,00 =$ **€ 16.200,00**

2.e.2 stima degli immobili del lotto n. 2 mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio

Valgono le considerazioni esposte per il lotto n° 1: Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Messina, ubicate nel Comune di Casalvecchio Siculo in stato conservativo normale in zona centrale oscilla tra **€/mq 475,00** ed **€/mq 710,00** e, considerati l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, la posizione ed il livello di finiture, può quindi essere assunto in **€/mq 700,00**, ed il valore di mercato del garage/box oscilla in **€/mq 190,00** ed **€/mq 285,00** e, per le medesime considerazione prima esposte, può quindi essere assunto in **€/mq 285,00**, in riferimento alla superficie coperta lorda. Pertanto:

Sup. comm. appartamento: $mq\ 50,00 \times €/mq\ 700,00 =$ **€ 35.000,00**

Sup.comm. garage/box: $mq\ 27,00 \times €/mq\ 285,00 =$ **€ 7.695,00**

2.e.3 stima analitica degli immobili del lotto n. 2 attraverso i canoni di locazione

Valgono le esposizioni descritte per il lotto n° 1:

LOCAZIONE €/mq :

- ✓ civili abitazioni valore min 1,40 €/mq x mese valore max 1,90 €/mq x mese valore medio 1,65 €/mq x mese (riferito alla superficie netta):
- ✓ garage/box valore min 2,40 €/mq x mese valore max 3,50 €/mq x mese valore medio 2,95 €/mq x mese (riferito alla superficie netta).

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile appartamento - Rm lordo = 93,88 €/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 3,50 \%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V = R_{\text{netto annuo}}/r = 93,88\text{€/mese} \times 12/0,035 = \mathbf{\text{€ } 32.187,42}$$

1. Fitto mensile garage/box - Rm lordo = 69,32 €/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 3,50 \%$

$$V = R_{\text{netto annuo}}/r = 69,32\text{€/mese} \times 12/0,035 = \mathbf{\text{€ } 23.768,57}$$

Riepilogando i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

- Valore risultante dalla stima per comparazione diretta attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio:
appartamento = **€ 50.000,00**

garage/box = **€ 16.200,00**

- Valore risultante dalla stima attraverso i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate dei beni immobiliari:

appartamento = **€ 35.000,0**

garage/box = **€ 7.695,00**

Valore risultante dalla stima analitica attraverso il criterio della capitalizzazione dei redditi:

appartamento = **€ 32.187,42**

garage/box = **€ 23.768,57**

Si è ritenuta più aderente alla realtà l'applicazione della media ponderata rispetto a quella aritmetica, assegnando a ciascuna i seguenti pesi:

- appartamento -

✓ valutazione agenzie immobiliari 42,66%

✓ banca dati OMI	29,86%
✓ criterio capitalizzazione dei redditi	27,48%

pertanto il valore risultante dell'appartamento fabbricato è pari a:
€ 40.627,48.

- garage/box -

✓ valutazione agenzie immobiliari	33,98%
✓ banca dati OMI	16,14%
✓ criterio capitalizzazione dei redditi	49,88%

pertanto il valore risultante del garage/box è pari a: **€ 18.601,17.**

A detto valore capitale (medio ordinario) vanno detratti € 800,00 concernenti la regolarizzazione urbanistica e catastale, pertanto il nuovo valore del garage/box é di **€ 17.801,17.**

Il valore complessivo dei beni immobili componenti il **lotto n. 2**, oggetto di esecuzione, é di € 58.428,65 ed in arrotondamento di

€ 58.500,00

(euro cinquantantottomilacinquecento/00)

come prezzo da porre a base d'asta.

R - 3. Relazione di stima lotto n. 3

3.a Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto n. 3 è così individuato e composto:

- unità di civile abitazione - appartamento in corso di ultimazione a piano secondo-sottotetto di un fabbricato condominiale a più elevazioni

- anno di costruzione: 2006/2011
- Comune Casalvecchio Siculo (ME)
- Indirizzo: Via Sant'Onofrio snc
- Fg. n° 34 - p.lla n° 937 - sub 10
- Cat. F/3 (in corso di costruzione)
- Confini: a Nord - Est con spazio di arretramento dalla strada
a Sud - Ovest con distacco fra fabbricati
a Sud - Est con vano scala e con altra unità sub 23
ad Nord - Ovest con area libera stessa ditta - p.lla n° 72

- unità garage - piano primo sottotrada di un fabbricato condominiale a più elevazioni

- anno di costruzione: 2006/2011
- Comune Casalvecchio Siculo (ME)
- Indirizzo: Via Sant'Onofrio snc
- Fg. n° 34 - p.lla n° 937 - sub 11
- Cat. C/6 (garage) - classe 3 - cons. 22 m² - sup. catastale 31 m² - rendita catastale € 62,49
- Confini: a Nord - Est con terrapieno
 - a Sud - Ovest con corsia di manovra
 - a Sud - Est con vano scala
 - a Nord - Ovest con altra unità stessa ditta p.lla n° 72

3.b Descrizione e caratteristiche dell'intero fabbricato e delle unità lotto n° 3

Si tratta del medesimo fabbricato di cui alla descrizione del lotto n° 1.

L'unità sub 10, oggetto di perizia e di cui al lotto n° 3, è un appartamento che allo stato attuale è in corso di ultimazione; la copertura a falde è strutturata in legno e manto protettivo con tegole tipo Portoghese, è realizzato l'impianto idrico ma non sono collocati gli apparecchi igienico-sanitari nei bagni eccetto che il piatto doccia e la vasca, l'impianto elettrico è realizzato ma non sono collocati le prese e gli interruttori di comando con i relativi supporti e placchette di chiusura, gli intonaci interni sono realizzati al civile, i pavimenti sono collocati in tutti gli ambienti ed i rivestimenti delle pareti dei bagni e della zona di cottura sono collocati; non sono collocati gli infissi esterni, le porte interne e le pareti non sono ad oggi tinteggiate. La distribuzione interna rilevata consta di un ingresso/corridoio, un ampio locale pranzo/soggiorno con zona di cottura, due bagni e due camere da letto; è annesso un balcone sul prospetto nord-est ed una terrazza a livello sul fronte sud-ovest, e pertanto presenta due sola pareti di prospetto finestrate. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono comunque ottimali, sono assenti tracce di umidità, gli intonaci, i pavimenti ed i

rivestimenti delle pareti sono in buone condizioni. L'altezza utile è di m 2,46 al punto minimo e di m 3,48 al colmo, l'altezza media utile è di m 2,97.

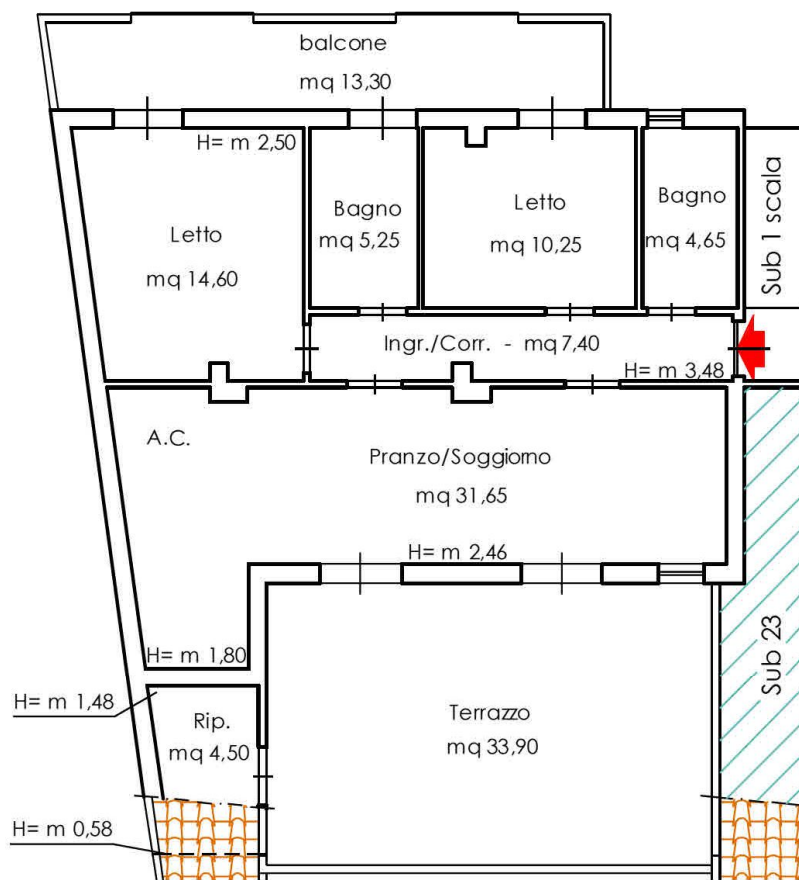
Consistenza e superfici utili

- ingresso/corridoio: mq 7,40
- pranzo/soggiorno con A.C.: mq 31,65
- bagno: mq 4,65
- bagno: mq 5,25
- camera letto : mq 10,25
- camera letto: mq 14,60
- balcone: mq 13,30
- terrazzo: mq 33,90

E' annesso all'appartamento un piccolo ripostiglio ricavato nel sottofalda di altezza compresa tra m 0,58 e m 1,48 che resta escluso dal computo delle superfici e quindi dal valore stimato.

La superficie lorda dell'intero appartamento è di mq 87,35; pertanto la superficie commerciale comprende la superficie lorda dell'appartamento, il 25% della superficie dei balconi e del terrazzo fino ad un massimo di mq 25,00, l'eventuale eccedenza calcolata al 10 % (superfici di ornamento), che complessivamente risulta essere di **mq 102,69** ~ **mq 103,00**

- ✓ Superficie lorda: **mq 87,35**
- ✓ Superficie balcone e terrazzo (25 %): **mq 11,80**
- ✓ Superficie balcone e terrazzo (10 %): **mq 3,85**



Pianta - Piano Sottotetto - R=1:100

Comune: Casalvecchio Siculo
 Foglio n. 34 part.IIa n. 937 sub 10



Foto: Fg. n° 34 p.lla n° 347 sub 10



13



14



15



16



17



18



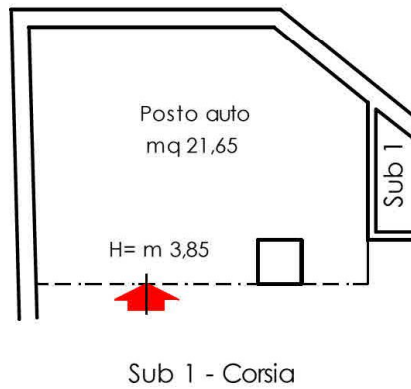
19



20

L'unità sub 11, oggetto di perizia e di cui al lotto n° 3, è un posto auto coperto ubicato all'interno del fabbricato al piano seminterrato, le pareti sono finite con tonachino frattazzato ed il pavimento è in klinker ceramico, presenta vistose macchie di umidità nella parte bassa delle pareti a contatto con il terrapieno retrostante, con evidente danneggiamento della finitura. Vi si accede dalla corsia di manovra alla quale è contiguo. La superficie utile è di mq 21,65 ed altezza utile di m 3,85.

La superficie commerciale comprende la superficie lorda e risulta essere di **mq 25,50**.



Pianta - Piano Seminterrato - R=1:100

Comune: Casalvecchio Siculo
Foglio n. 34 part.IIa n. 937 sub 11





21

3.c Stato di possesso dei beni

Il garage/box risulta libero, l'appartamento risulta occupato da cose appartenenti all'esecutato e pertanto da questi utilizzato. I beni di cui al lotto n° 3 fanno parte al medesimo fabbricato di cui agli immobili del lotto n° 1 e dei lotti n° 2 e n° 4, pertanto valgono le stesse considerazioni, ovvero non vi è costituito il condominio e non vi è pertanto l'Amministratore, la gestione è interna; le spese fisse annuali di gestione per l'intero edificio complessivamente ammontano a poche centinaia di euro da ripartire fra tutte le unità, non risultano spese condominiali non pagate a carico delle unità in argomento o spese straordinarie già deliberate. I diritti sui beni del debitore pignorato sono di proprietà di 1/1.

3.d Valutazione del lotto n. 3

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

I criteri di stima sono i medesimi adottati per la stima dei beni del lotto n° 1 e pertanto ad essi si rimanda.

3.e.1 stima degli immobili del lotto n. 3

Attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio:

Si adottano i valori medi già impiegati per il lotto n° 1, valore unitario per l'abitazione in **€/mq 1.000,00** e per il garage/box in **€/mq 600,00**.

Pertanto:

Sup. comm. appartamento: $mq\ 103,00 \times €/mq\ 1.000,00 =$ **€ 103.000,00**

Sup.comm. garage/box: $mq\ 23,50 \times €/mq\ 600,00 =$ **€ 14.100,00**

3.e.2 stima degli immobili del lotto n. 3 mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio

Valgono le considerazioni esposte per il lotto n° 1: Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Messina, ubicate nel Comune di Casalvecchio Siculo in stato conservativo normale in zona centrale oscilla tra **€/mq 475,00** ed **€/mq 710,00** e per le considerazioni già esposte può quindi essere assunto in **€/mq 700,00**, ed il valore di mercato del garage/box oscilla in **€/mq 190,00** ed **€/mq 285,00** e, per le medesime considerazioni prima esposte, può quindi essere assunto in **€/mq 285,00**, in riferimento alla superficie coperta lorda. Pertanto:

Sup. comm. appartamento: $mq\ 105,00 \times €/mq\ 700,00 =$ **€ 73.500,00**

Sup.comm. posto auto cop.: $mq\ 23,50 \times €/mq\ 285,00 =$ **€ 6.697,50**

3.e.3 stima analitica degli immobili del lotto n. 3 attraverso i canoni di locazione

Valgono le esposizioni descritte per il lotto n° 1:

LOCAZIONE €/mq :

- ✓ civili abitazioni valore min 1,40 €/mq x mese valore max 1,90 €/mq x mese valore medio 1,65 €/mq x mese (riferito alla superficie netta):

- ✓ posto auto cop. valore min 2,40 €/mq x mese valore max 3,50 €/mq x mese valore medio 2,95 €/mq x mese (riferito alla superficie netta).

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile appartamento - Rm lordo = 199,65 €/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 3,50 \%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V = R_{\text{netto annuo}}/r = 199,65\text{€/mese} \times 12/0,035 = \mathbf{\text{€ } 68.451,42}$$

1. Fitto mensile posto auto cop. - Rm lordo = 63,86 €/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 3,50 \%$

$$V = R_{\text{netto annuo}}/r = 63,86\text{€/mese} \times 12/0,035 = \mathbf{\text{€ } 21.897,42}$$

Riepilogando i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

- Valore risultante dalla stima per comparazione diretta attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio:
appartamento = **€ 103.000,00**
posto auto cop. = **€ 14.100,00**
 - Valore risultante dalla stima attraverso i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate dei beni immobiliari:
appartamento = **€ 73.500,00**
posto auto cop. = **€ 6.697,50**
- Valore risultante dalla stima analitica attraverso il criterio della capitalizzazione dei redditi:
- appartamento = **€ 68.451,42**
posto auto cop. = **€ 21.897,42**

Dall'applicazione della media ponderata rispetto a quella aritmetica, assegnando a ciascuna i seguenti pesi:

- appartamento -

✓ valutazione agenzie immobiliari	42,04%
✓ banca dati OMI	30,00%
✓ criterio capitalizzazione dei redditi	27,96%

pertanto il valore risultante dell'appartamento è pari a:
€ 84.493,68.

A detto valore capitale (medio ordinario) vanno applicate delle riduzioni del valore di mercato, da praticarsi in funzione della posizione (piano ultimo sottofalde) e dello stato dei lavori non completi, avendo considerato in questo caso i costi necessari per il completamento dei lavori, adottando in merito idonei coefficienti correttivi, ed in funzione degli oneri occorrenti per la regolarizzazione urbanistica, e precisamente:

- *coefficienti correttivi:*

- 0,95 per la posizione
- 0,85 per lo stato dei lavori

considerando quindi i due coefficienti correttivi adottati il valore del fabbricato diventa: € 84.493,68 x 0,95 x 0,85 = **€ 68.228,64**, a cui vanno detratti € 800,00 concernenti la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento catastale, pertanto il nuovo valore dell'appartamento é di **€ 67.428,64.**

- posto auto cop. -

- | | | |
|---|---------------------------------------|--------|
| ✓ | valutazione agenzie immobiliari | 33,02% |
| ✓ | banca dati OMI | 15,68% |
| ✓ | criterio capitalizzazione dei redditi | 51,30% |

pertanto il valore risultante del posto auto cop. è pari a: **€ 16.937,93.**

A detto valore capitale (medio ordinario) vanno applicate delle riduzioni del valore di mercato, da praticarsi in funzione dello stato di conservazione e manutenzione e di differenziazione rispetto ad un box quindi locale chiuso, adottando in merito idonei coefficienti correttivi, ed in funzione degli oneri occorrenti per la regolarizzazione urbanistica, e precisamente:

- *coefficienti correttivi:*

- 0,90 per la differenziazione
- 0,85 per lo stato di conservazione e manutenzione

considerando quindi i due coefficienti correttivi adottati il valore del fabbricato diventa: € 16.937,93 x 0,90 x 0,85 = **€ 12.957,51**, a cui vanno

detratti € 800,00 concernenti la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento catastale, pertanto il nuovo valore dell'appartamento é di **€ 12.157,51.**

Il valore complessivo dei beni immobili componenti il **lotto n. 3**, oggetto di esecuzione, é di € 79.586,15 ed in arrotondamento di

€ 80.000,00

(euro ottantamila/00)

come prezzo da porre a base d'asta.

R - 4. Relazione di stima lotto n. 4

4.a Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto n. 4 è così individuato e composto:

- unità garage - piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale a più elevazioni

- anno di costruzione: 2006/2011
- Comune Casalvecchio Siculo (ME)
- Indirizzo: Via Sant'Onofrio snc
- Fg. n° 34 - p.lla n° 937 - sub 15
- Cat. C/6 (garage) - classe 3 - cons. 32 m² - sup. catastale 40 m² - rendita catastale € 90,90
- Confini: a Nord - Est con corsia di manovra
a Sud - Ovest con distacco da altro fabbricato
a Sud - Est con rampa di accesso alla corsia
a Nord - Ovest con altra unità sub n° 14

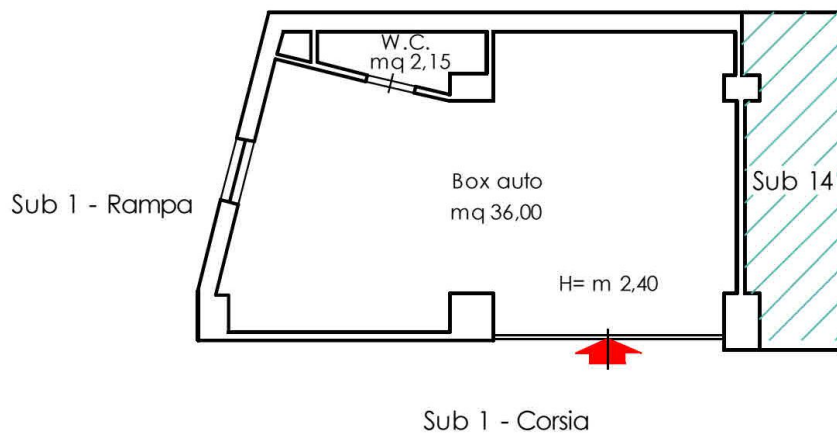
4.b Descrizione e caratteristiche dell'intero fabbricato e delle unità lotto n° 4

Si tratta del medesimo fabbricato di cui alla descrizione del lotto n° 1.

L'unità sub 15, oggetto di perizia e di cui al lotto n° 4, è un garage, si presenta in buone condizioni, le pareti sono finite con tonachino frattazzato ed il pavimento è in klinker ceramico, in buone condizioni è pure l'impianto elettrico, ed all'ingresso vi è collocata un'ampia porta ad ante in alluminio con vetri e pannelli in multistrato e vi si accede dalla corsia di manovra che

a mezzo di una rampa carrabile si collega alla Via di Sant'Onofrio. Il locale principale di utili mq 36,00 ed altezza utile di m 2,40 presenta una parete finestrata che volge sulla rampa di accesso, ed ha annesso un piccolo locale w.c. ricavato nello spazio d'intercapedine. Sono assenti tracce di umidità.

La superficie commerciale comprende la superficie lorda e risulta essere di **mq 44,80** ~ **mq 45,00**.



Pianta - Piano Seminterrato - R=1:100

Comune: Casalvecchio Siculo
 Foglio n. 34 part.IIa n. 937 sub 15



Foto: Fg. n° 34 p.lla n° 347 sub 15



22



23

4.c Stato di possesso dei beni

L'immobile garage/box di cui al lotto n° 4 attualmente risulta libero. Fa parte al medesimo fabbricato di cui agli immobili del lotto n° 1 e dei lotti n° 2 e n° 3, pertanto valgono le stesse considerazioni, ovvero non vi è costituito il condominio e non vi è pertanto l'Amministratore, la gestione è interna; le spese fisse annuali di gestione per l'intero edificio complessivamente ammontano a poche centinaia di euro da ripartire fra tutte le unità, non risultano spese condominiali non pagate a carico delle unità in argomento o spese straordinarie già deliberate. I diritti sui beni del debitore pignorato sono di proprietà di 1/1.

4.d Valutazione del lotto n. 4

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

I criteri di stima sono i medesimi adottati per la stima dei beni del lotto n° 1 e pertanto ad essi si rimanda.

4.e.1 stima degli immobili del lotto n. 4

Attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio:

Si adottano i valori medi già impiegati per il lotto n° 1, valore unitario per il garage/box in **€/mq 600,00**.

Pertanto:

Sup.comm. garage/box: mq 45,00 x €/mq 600,00 = **€ 27.000,00**

4.e.2 stima degli immobili del lotto n. 4 mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio

Valgono le considerazioni esposte per il lotto n° 1 e le considerazioni esposte per le precedenti valutazioni:

Comune di Casalvecchio Siculo in stato conservativo normale in zona centrale il valore di mercato del garage/box oscilla in **€/mq 190,00** ed **€/mq 285,00** e può quindi essere assunto in **€/mq 285,00**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Pertanto:

Sup. comm. garage/box: mq 45,00 x €/mq 285,00 = **€ 12.825,00**

4.e.3 stima analitica degli immobili del lotto n. 4 attraverso i canoni di locazione

Valgono le esposizioni descritte per il lotto n° 1:

LOCAZIONE €/mq :

- ✓ garage/box valore min 2,40 €/mq x mese valore max 3,50 €/mq x mese valore medio 2,95 €/mq x mese (riferito alla superficie netta).

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile garage/box - Rm lordo = 113,28 €/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 3,50 \%$

$$V = R_{\text{netto annuo}} / r = 113,28 \text{ €/mese} \times 12 / 0,035 = \mathbf{€ 38.838,85}$$

Riepilogando i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

- Valore risultante dalla stima per comparazione diretta attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio: garage/box = **€ 27.000,00**
- Valore risultante dalla stima attraverso i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate dei beni immobiliari: garage/box = **€ 12.825,00**

Valore risultante dalla stima analitica attraverso il criterio della capitalizzazione dei redditi:
garage/box = **€ 38.838,85**

Dall'applicazione della media ponderata rispetto a quella aritmetica, assegnando a ciascuna i seguenti pesi:

- appartamento -

✓ valutazione agenzie immobiliari	34,32%
✓ banca dati OMI	16,30%
✓ criterio capitalizzazione dei redditi	49,38%

pertanto il valore risultante dell'appartamento è pari a:
€ 30.534,19.

A detto valore capitale vanno detratti € 800,00 concernenti la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento catastale, pertanto il nuovo valore del garage/box é di **€ 29.734,19.**

Il valore complessivo dei beni immobili componenti il **lotto n. 4**, oggetto di esecuzione, é di € 28.934,19 ed in arrotondamento di

€ 29.000,00

(euro ventinovemila/00)

come prezzo da porre a base d'asta.

R - 5. Relazione di stima lotto n. 5

5.a Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto n. 5 è così individuato e composto:

- unità deposito - piano primo di un fabbricato a due elevazioni

- anno di costruzione: anteced. 02.09.1967 (presumibilmente inizio '900)
- Comune Casalvecchio Siculo (ME)
- Indirizzo: Via SS. Annunziata, 6
- Fg. n° 33 - p.lla n° 326 sub 1
- Cat. C/2 (deposito) - classe 3 - cons. 13 mq - rendita catastale € 38,94
- Confini: a Nord - Est con altri fabbricati p.lla n° 325 e p.lla n° 346
a Sud - Ovest con corte altro fabbricato
a Sud - Est con altro fabbricato stesso lotto p.lla n° 332
a Nord - Ovest con fabbricato e corte altra ditta p.lla n° 347

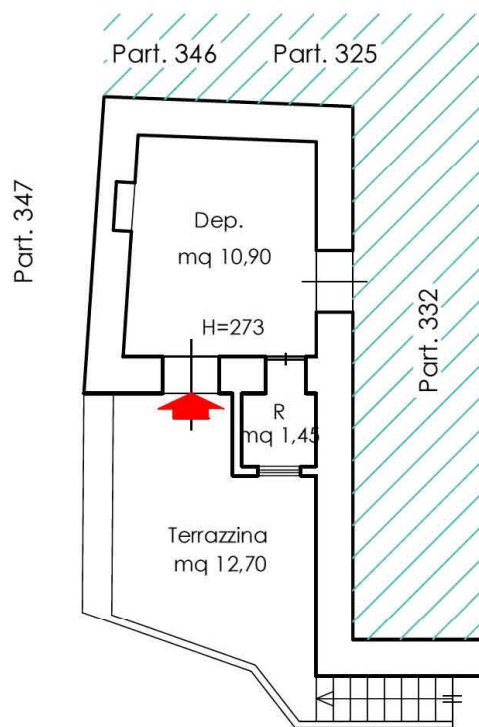
- unità deposito - piano terra di un fabbricato a due elevazioni

- anno di costruzione: anteced. 02.09.1967 (presumibilmente inizio '900)
- Comune Casalvecchio Siculo (ME)
- Indirizzo: Via SS. Annunziata, 8
- Fg. n° 33 - p.lla n° 332 sub 3
- Cat. C/2 (deposito) - classe 2 - cons. 61 m² - rendita catastale € 154,37
- Confini: a Nord - Est con altro fabbricato p.lla n° 325
a Sud - Ovest con Via SS. Annunziata
a Sud - Est con altro fabbricato p.lla n° 327
a Nord - Ovest con fabbricato e corte altra ditta

- unità deposito - piano primo di un fabbricato a due elevazioni

- anno di costruzione: anteced. 02.09.1967 (presumibilmente inizio '900)
- Comune Casalvecchio Siculo (ME)

- Indirizzo: Via SS. Annunziata, 10
- Fg. n° 33 - p.lla n° 332 sub 4
- Cat. C/2 (deposito) - classe 2 - cons. 45 mq - rendita catastale € 113,88
- Confini: a Nord - Est con altro fabbricato p.lla n° 325
a Sud - Ovest con Via SS. Annunziata
a Sud - Est con altro fabbricato p.lla n° 327
a Nord - Ovest con unità stesso lotto part. n° 326 sub 1

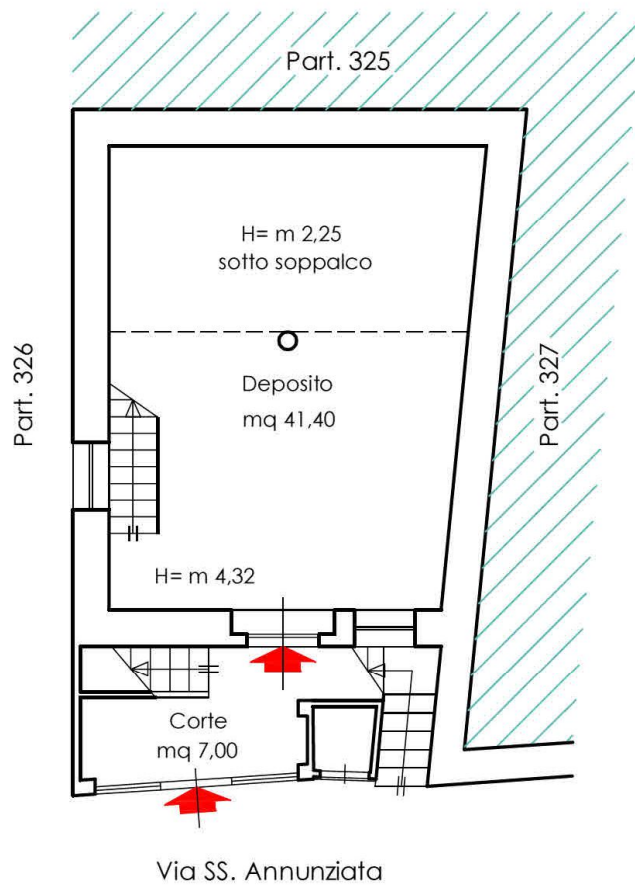


Via SS. Annunziata

Pianta - Piano Terra e Primo - R=1:100

Comune: Casalvecchio Siculo
 Foglio n. 33 part.IIa n. 326 sub 1

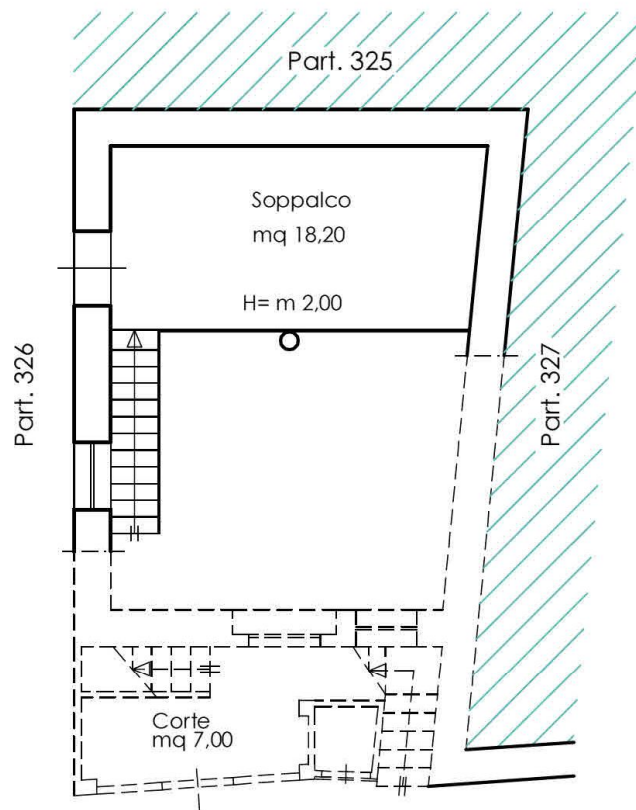




Pianta - Piano Terra - R=1:100

Comune: Casalvecchio Siculo
Foglio n. 33 part.IIa n. 332 sub 3

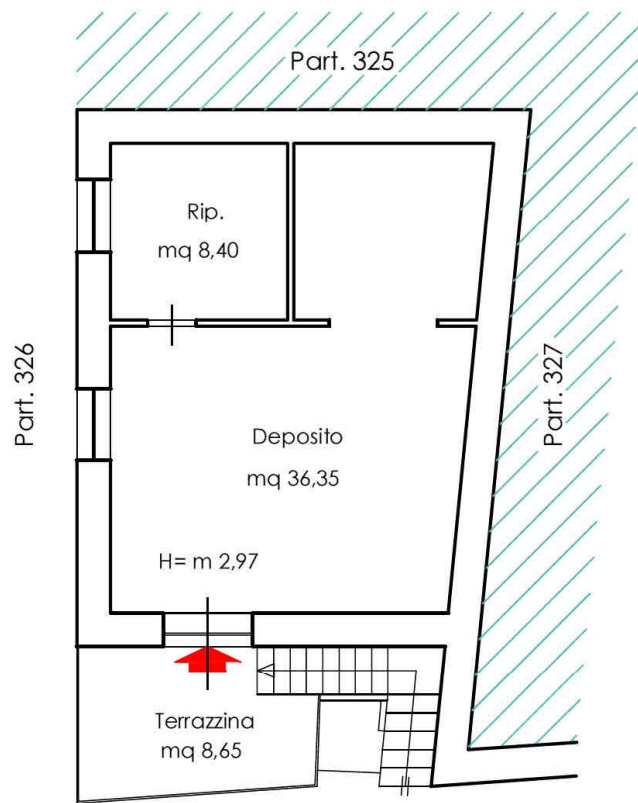




Pianta Soppalco - R=1:100

Comune: Casalvecchio Siculo
Foglio n. 33 part.IIa n. 332 sub 3





Via SS. Annunziata

Pianta - Piano Primo - R=1:100

Comune: Casalvecchio Siculo
 Foglio n. 33 part.IIa n. 332 sub 4



Foto: Fg. n° 33 p.IIa n° 326 sub 1



24



25

Foto: Fg. n° 33 p.IIa n° 332 sub 3



26



27

Foto: Fg. n° 33 p.lla n° 332 sub 4



28



29

5.b Descrizione e caratteristiche degli immobili lotto n° 5

L'immobile Fg. n° 33 p.lla n° 326 sub 1 riguarda un locale deposito, si presenta in condizioni scadenti; fa parte di un fabbricato a due elevazioni di cui la prima elevazione è in proprietà ad altra ditta e la seconda elevazione rappresenta l'immobile in oggetto. L'intero fabbricato è strutturato in muratura, la copertura è piana, gli intonaci interni sono ammalorati per l'umidità, i pavimenti, degradati, in marmette, come pure gli infissi esterni e le porte interne, in legno di vecchia fattura, l'impianto elettrico è realizzato a vista, obsoleto ed inadeguato. E' formato un unico ambiente la cui superficie utile è di mq 10,90 con annesso un piccolo ripostiglio di utili mq 1,45 ed una terrazzina di mq 12,70; una porta interna lo rende comunicante con il limitrofo fabbricato, oggetto di perizia ed appartenente al medesimo lotto (p.lla n° 332 sub 4); l'altezza netta è di m 2,73. L'ingresso è posto sulla Via SS. Annunziata comune all'immobile p.lla n° 332 sub 3 attraverso la corte appartenente a quest'ultimo ed a mezzo di una scala che si diparte dalla corte per sbarcare su di una terrazzina a piano primo e da qui accedere all'immobile.

L'immobile p.lla n° 332 sub 3 riguarda un locale deposito ubicato al piano terra di un fabbricato a due elevazioni strutturato in muratura ordinaria; in generale il fabbricato presenta strutture in muratura ordinaria, i solai con struttura lignea compreso quello di copertura a due falde; inoltre un portico strutturato in c.a. è annesso alle strutture murarie, questo realizzato in epoca successiva. Il sub 3 in esame è ubicato al piano terra, si presenta in un unico ambiente di circa mq 41,40 utili, oltre un piccolo vano esterno di circa mq 1,00 e la corte di mq 7,00; su poco meno della metà della superficie del locale è presente un soppalco con struttura in legno, la cui superficie è di mq 18,20, a cui vi si accede attraverso una scala, sempre in legno. L'altezza complessiva interna è di m 4,32, l'altezza al di sotto del soppalco di m 2,25 e quella al di sopra di m 2,00; alla quota del soppalco è presente un'apertura che rende comunicante il locale con il limitrofo fabbricato p.lla n° 326 sub 1 e di cui si è detto (locale deposito), l'accesso è

dalla Via SS. Annunziata. Si presenta in condizioni scadenti, richiede un radicale intervento di ristrutturazione.

L'immobile p.lla n° 332 sub 4 riguarda ancora un locale deposito, ubicata al piano primo del fabbricato di cui sopra si è detto. Presenta un locale principale ed un locale accessorio locali per la complessiva superficie utile di mq 44,75 ed altezza netta di m 2,97, ed è annessa una terrazza di mq 8,65, quest'ultima corrispondente alla copertura del portico strutturato in c.a. di cui si è esposto per il sub 1. L'ingresso è posto sulla Via SS. Annunziata, da qui si diparte una scala esterna con sbarco sulla terrazza e da cui vi si accede; si presenta in uno stato scadente: gli intonaci interni sono ammalorati per l'umidità, i pavimenti, degradati, in marmette, come pure gli infissi esterni e le porte interne, in legno di vecchia fattura, l'impianto elettrico è realizzato a vista, obsoleto ed inadeguato.

La superficie lorda dell'immobile p.lla n° 326 sub 1 (deposito) è di mq 20,80; pertanto la superficie commerciale comprende la superficie lorda dell'unità, il 25% della superficie della terrazza fino ad un massimo di mq 25,00, l'eventuale eccedenza calcolata al 10 % (superfici di ornamento), che complessivamente risulta essere di **mq 23,97 ~ mq 24,00**

- ✓ Superficie lorda: **mq 20,80**
- ✓ Superficie terrazza (25 %): **mq 3,17**

La superficie lorda dell'immobile p.lla n° 332 sub 3 (locale deposito) è di mq 54,45; pertanto la superficie commerciale comprende la superficie lorda del locale, il 25% della superficie della corte fino ad un massimo di mq 25,00, l'eventuale eccedenza calcolata al 10 % (superfici di ornamento), ed il 25% della superficie del soppalco, poichè di altezza inferiore a m 2,70, che complessivamente risulta essere di **mq 60,76 ~ mq 61,00**

- ✓ Superficie lorda: **mq 54,46**
- ✓ Superficie corte (25 %): **mq 1,75**
- ✓ Superficie soppalco (25 %): **mq 4,55**

La superficie lorda dell'immobile p.lla n° 332 sub 4 (deposito) è di mq 56,89; pertanto la superficie commerciale comprende la superficie lorda del

locale, il 25% della superficie della terrazza fino ad un massimo di mq 25,00, l'eventuale eccedenza calcolata al 10 % (superfici di ornamento), che complessivamente risulta essere di **mq 59,05 ~ mq 59,00**

✓ Superficie lorda: **mq 56,89**

✓ Superficie terrazza (25 %): **mq 2,16**

Tutti gli immobili del lotto n° 5 e di cui sopra si è detto sono ubicati nel centro abitato del Comune, nel contesto di un vecchio tessuto urbano caratterizzato da strade di esigua larghezza che non consentono la circolazione viaria del gommato, anche perché in taluni punti le stesse sono a gradoni, come nel caso della Via SS. Annunziata su cui gli immobili prospettano.

5.c Stato di possesso dei beni

L'immobile p.lla n° 326 sub 1, locale deposito, è libero, gli immobili p.lla n° 332 sub 3, locale deposito, e sub 4 locale deposito, sono occupati da cose appartenenti al debitore pignorato, pertanto da questi utilizzato, i cui diritti sui beni sono di proprietà di 1/1.

5.d Valutazione del lotto n. 5

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

I criteri di stima sono i medesimi adottati per i lotti precedenti e pertanto ad essi si rimanda.

5.e.1 stima degli immobili del lotto n. 5

Attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio:

Per il locale deposito si adottano i valori medi ottenuti, valore unitario in **€/mq 400,00.**

Pertanto:

Sup. comm. complessiva locali deposito:
mq 144,00 x €/mq 400,00 = **€ 57.600,00;**

5.e.2 stima degli immobili del lotto n. 5 mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio

Valgono le considerazioni espresse per i lotti precedenti:

Comune di Casalvecchio Siculo in stato conservativo normale in zona centrale il valore di mercato per questo tipo di immobili oscilla tra **€/mq 285,00** ed **€/mq 430,00** e può quindi essere assunto come media in **€/mq 357,50**, in riferimento alla superficie coperta lorda

Pertanto:

Sup.comm. complessiva locali deposito:
mq 144,00 x €/mq 357,50 = **€ 51.480,00.**

5.e.3 stima analitica degli immobili del lotto n. 5 attraverso i canoni di locazione

Valgono le esposizioni descritte per i lotti precedenti:

LOCAZIONE €/mq :

- ✓ locale deposito valore min 2,40 €/mq x mese valore max 3,00 €/mq x mese valore medio 2,70 €/mq x mese (riferito alla superficie netta).

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile - Rm lordo =349,38 €/mese
2. Saggio annuo di capitalizzazione: r = 3,50 %

$$V = R_{\text{netto annuo}}/r = 349,38\text{€/mese} \times 12/0,035 = \mathbf{€ 119.787,42}$$

Riepilogando i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

- Valore risultante dalla stima per comparazione diretta attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio:
locali deposito: = **€ 57.600,00**
- Valore risultante dalla stima attraverso i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate dei beni immobiliari: locali deposito: = **€ 51.480,00**
Valore risultante dalla stima analitica attraverso il criterio della capitalizzazione dei redditi:
locali deposito: = **€ 119.787,42**

Dall'applicazione della media ponderata rispetto a quella aritmetica, assegnando a ciascuna i seguenti pesi:

- locali deposito -

- ✓ valutazione agenzie immobiliari 25,16%

✓ banca dati OMI	22,49%
✓ criterio capitalizzazione dei redditi	52,35%

pertanto il valore risultante complessivo del locale deposito di cui al lotto n° 5 è pari a: **€ 88.771,82.**

A detto valore capitale vanno applicati i seguenti coefficienti correttivi per lo stato di conservazione e manutenzione in cui versano gli immobili in oggetto e per il sito di ubicazione degli stessi, come esposto al punto 5.b :

0,60 poiché lo stato è scadente

0,85 per le difficoltà che presenta il sito di ubicazione

Pertanto il nuovo valore che si ottiene è pari a € 45.273,63, Il valore complessivo dei beni immobili componenti il **lotto n. 5**, oggetto di esecuzione, è in arrotondamento di

€ 45.500,00

(euro quarantacinquemilacinquecento/00)

come prezzo da porre a base d'asta.

R - 6. Relazione di stima lotto n. 6

6.a Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto n. 6 è così individuato e composto:

- unità deposito - piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale a più elevazioni

- anno di costruzione: 1991/1994
- Comune Santa Teresa di Riva (ME)
- Indirizzo: Via Sparagonà snc
- Fg. n° 10 - p.lla n° 1129 - sub 48
- Cat. C/2 (magazzino/deposito) - classe 3 - cons. 60 m² - sup. catastale 68 m² -rendita catastale € 204,52
- Confini: a Nord con altra unità sub 49
a Sud con cortile
a Est con altra unità sub 40 e con rampa carrabile
ad Ovest con cortile

6.b Descrizione e caratteristiche dell'intero fabbricato e delle unità lotto n° 6

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a più elevazioni fuori terra oltre il seminterrato, edificato nel periodo 1991/1994, con strutture portanti in c.a.. E' a carattere prevalentemente residenziale, al piano seminterrato sono ubicati garage, depositi e cantine, è ubicato in zona centrale.

L'unità sub 48, oggetto di perizia e di cui al lotto n° 6, è un locale deposito, si presenta in discrete condizioni, le pareti sono finite con tonachino frattazzato ed il pavimento con marmette, in discrete condizioni è pure l'impianto elettrico; all'ingresso vi è collocata un'ampia serranda in metallo a rullo e vi si accede da una rampa carrabile che si collega alla strada comunale. Il locale principale ha una superficie di utili mq 56,80 ed il locale w.c. di utili mq 3,20, altezza utile di m 2,40. Su di una parete vi è una finestra lucifera ed il locale w.c. è munito di una piccola finestra per l'aerazione che volge sull'area di manovra. In taluni punti sono presenti tracce di umidità di risalita, nella parte bassa delle pareti al di sopra dello zocchetto e fino all'altezza di circa cm 35 dal pavimento e sulla parete lato sud nella zona medio - alta fino al solaio vi sono tracce di umidità e deterioramento della finitura della parete.

La superficie commerciale comprende la superficie lorda e risulta essere di **mq 65,90 ~ mq 66,00**.

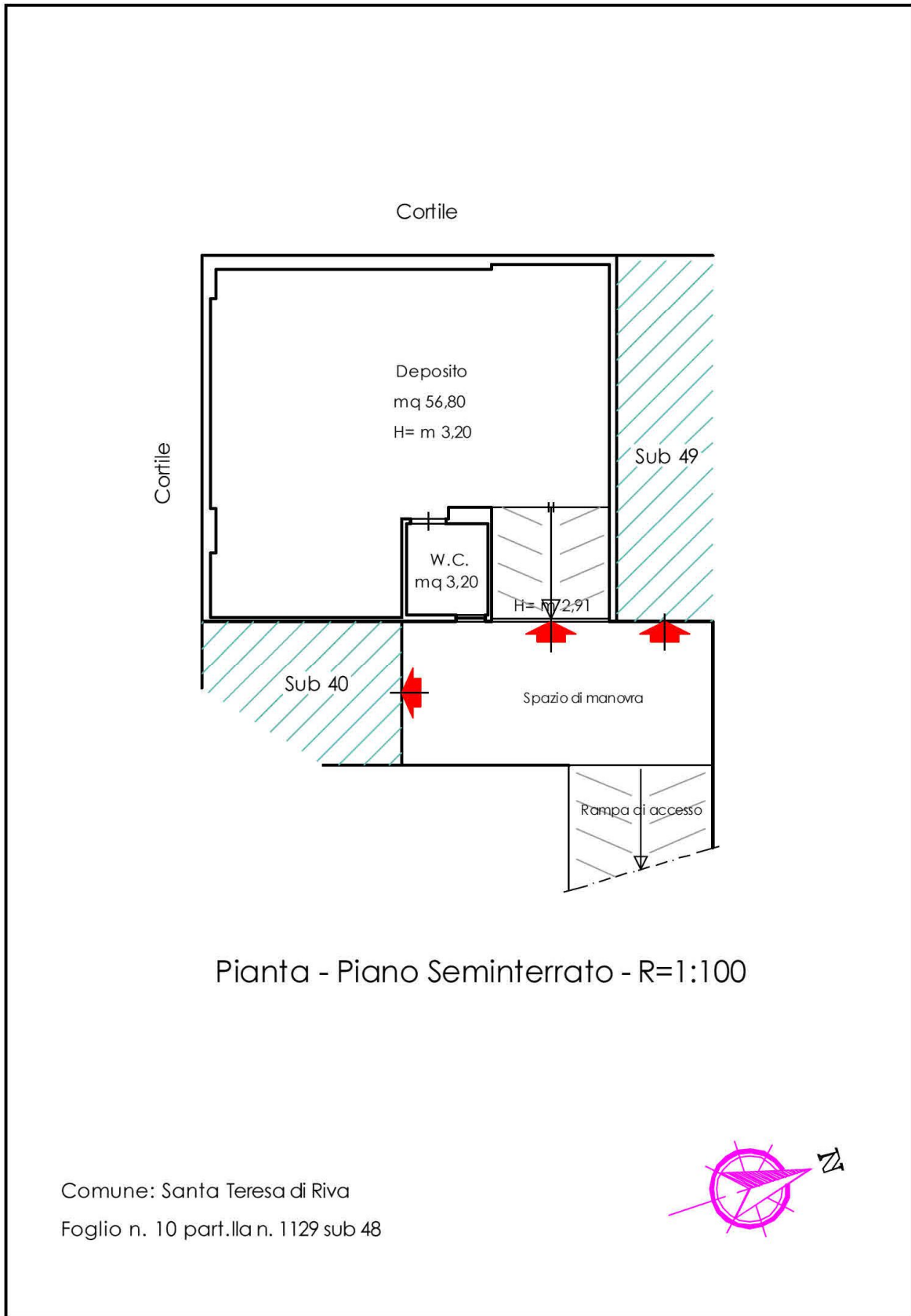


Foto: Fg. n° 10 p.IIIa n° 1129 sub 48



30



31

6.c Stato di possesso dei beni

L'immobile del lotto n° 6, locale deposito, al momento del sopralluogo risulta essere occupato da cose non appartenenti all'esecutato; dalle dichiarazioni rese dalla signora *Omissis*, moglie del signor *Omissis*, risulta essere ceduto in comodato d'uso gratuito e quindi da terzi utilizzato. Non è stato possibile accertare l'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate o di spese straordinarie già deliberate. I diritti sui beni del debitore pignorato sono di proprietà di 1/1.

6.d Valutazione del lotto n. 6

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

I criteri di stima sono i medesimi adottati per la stima dei beni del lotto n° 1 e pertanto ad essi si rimanda.

6.e.1 stima degli immobili del lotto n. 6

Attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio:

Dalle valutazioni delle Agenzie contattate è stata effettuata una media aritmetica che ha dato il valore unitario per locali deposito in **€/mq 900,00**.

Pertanto:

Sup. comm. loc. deposito: mq 66,00 x €/mq 900,00 = **€ 59.400,00**

6.e.2 stima degli immobili del lotto n. 6 mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio

Valgono le considerazioni esposte per il lotto n° 1:

Comune di Santa Teresa di Riva in stato conservativo normale in zona centrale il valore di mercato del locale deposito oscilla in **€/mq 500,00** ed **€/mq 750,00** e può quindi essere assunto come media in **€/mq 625,00**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Pertanto:

Sup. comm. loc. deposito: mq 66,00 x €/mq 625,00 = **€ 41.250,00**

6.e.3 stima analitica degli immobili del lotto n. 6 attraverso i canoni di locazione

Valgono le esposizioni descritte per il lotto n° 1:

LOCAZIONE €/mq :

- ✓ magazzini/depositi valore min 2,40 €/mq x mese valore max 3,60 €/mq x mese valore medio 3,00 €/mq x mese (riferito alla superficie netta).

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile loc. deposito - Rm lordo = 198,00 €/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 3,50 \%$

$$V = R_{\text{netto annuo}}/r = 198,00\text{€/mese} \times 12/0,035 = \mathbf{\text{€ } 67.885,71}$$

Riepilogando i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

- Valore risultante dalla stima per comparazione diretta attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio:loc. deposito = **€ 59.400,00**
- Valore risultante dalla stima attraverso i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate dei beni immobiliari:loc. deposito = **€ 41.250,00**
Valore risultante dalla stima analitica attraverso il criterio della capitalizzazione dei redditi:
loc. deposito = **€ 67.885,71**

Dall'applicazione della media ponderata rispetto a quella aritmetica, assegnando a ciascuna i seguenti pesi:

- loc. deposito -

✓ valutazione agenzie immobiliari	35,24%
✓ banca dati OMI	24,47%
✓ criterio capitalizzazione dei redditi	40,29%

pertanto il valore risultante del locale deposito è pari a:
€ 58.375,71.

A detto valore capitale (medio ordinario) vanno applicate delle riduzioni del valore di mercato, da praticarsi in funzione dello stato di conservazione e manutenzione, adottando in merito idonei coefficienti correttivi, e precisamente:

- coefficienti correttivi per lo stato di conservazione e manutenzione:

- 0,85 per lo stato mediocre

pertanto il nuovo valore del locale deposito - lotto n° 6 - è di **€ 49.619,35**, ed in arrotondamento di

€ 50.000,00

(euro cinquantamila/00)

come prezzo da porre a base d'asta.

R - 7. Relazione di stima lotto n. 7

7.a Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto n. 7 è così individuato e composto:

- unità per attività artigianale - piano secondo sottostrada di un fabbricato condominiale a più elevazioni

- anno di costruzione: 1999/2004
- Comune Santa Teresa di Riva (ME)
- Indirizzo: Via Savoca n° 43
- Fg. n° 12 - p.lla n° 1880 - sub 51
- Cat. C/3 (locale per attività artigianale) - classe 2 - cons. 120 m² - sup. catastale 151 m² - rendita catastale € 619,75
- Confini: a Nord - est con ingresso e vano scala condominiali
 - a Sud - Ovest con terrapieno
 - a Sud - Est con Via Savoca
 - a Nord - Ovest con terrapieno

7.b Descrizione e caratteristiche dell'intero fabbricato e delle unità lotto n° 7

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a più elevazioni fuori terra oltre due livelli seminterrati, edificato nel periodo 1999/2004, con strutture portanti in c.a.. E' a carattere prevalentemente residenziale, ai piani sottostrada sono ubicati garage, depositi e cantine, è ubicato in zona centrale.

L'unità sub 51, oggetto di perizia e di cui al lotto n° 7, è un locale per attività artigianale, si presenta in buone condizioni, le pareti sono finite con tonachino frattazzato ed in atto presentano delle tinteggiature a smalto bicolori, in quanto fino a qualche tempo prima nei locali vi si svolgeva

l'attività di officina meccanica ed è per questo motivo che il pavimento di marmette presenta macchie di olio esausto, pertanto è richiesta una approfondita pulizia di pavimento e pareti e la ritinteggiatura generale. In buone condizioni appare l'impianto elettrico; vi è un'unica apertura verso l'esterno, l'ingresso, in cui vi è collocata una serranda in metallo a rullo per l'accesso direttamente dalla strada pubblica Via Savoca e che, seppur ampia, è insufficiente a garantire un ottimale rapporto areazione/illuminazione con la superficie del locale, ancor più che arretrata rispetto al fronte del fabbricato e pertanto sottoesposta. Una apertura interna praticata sulla parete Sud - Est collega attualmente il predetto locale ad un altro ambiente evidenziato con il sub 48 in proprietà ad altra ditta e pertanto non oggetto di perizia. Il locale principale ha una superficie di utili mq 143,00 ed il locale w.c. di utili mq 2,95, altezza utile di m 3,40. Non sono presenti tracce di umidità.

La superficie commerciale comprende la superficie lorda e risulta essere di **mq 165,00**.

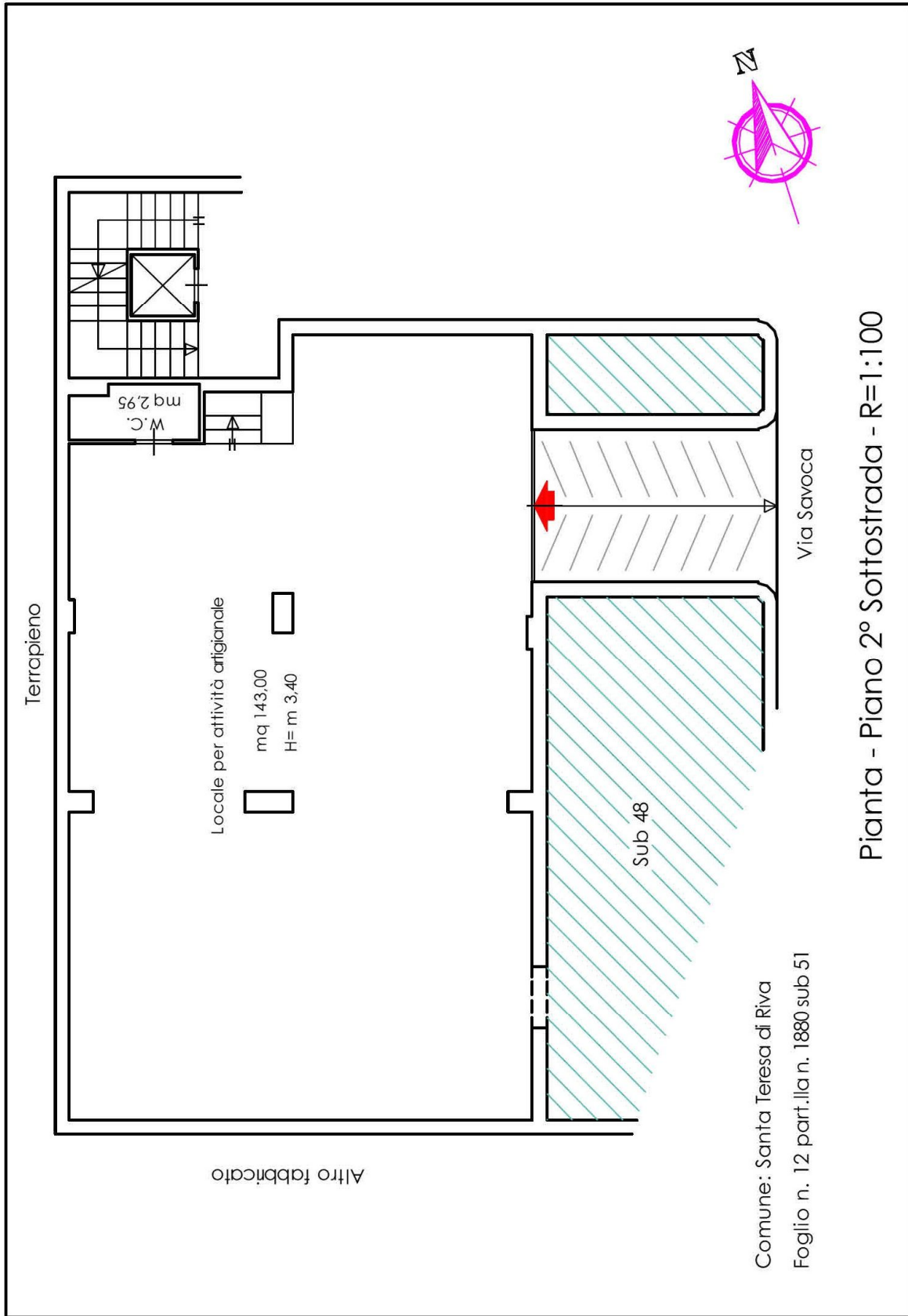


Foto interni Fg. n° 12 p.IIa n° 1880 sub 51



32



33



34

7.c Stato di possesso dei beni

L'immobile del lotto n° 7, locale per attività artigianale, al momento del sopralluogo risulta essere occupato da cose che, come dichiarato dalla moglie del signor *Omissis*, appartengono ai precedenti locatari. Non è stato possibile accertare l'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate o di spese straordinarie già deliberate. I diritti sui beni del debitore pignorato sono di proprietà di 1/1.

7.d Valutazione del lotto n. 7

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

I criteri di stima sono i medesimi adottati per la stima dei beni del lotto n° 1 e pertanto ad essi si rimanda.

7.e.1 stima degli immobili del lotto n. 7

Attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio:

Dalle valutazioni delle Agenzie contattate è stata effettuata una media aritmetica che ha dato il valore unitario per locali deposito in **€/mq 1.100,00**.

Pertanto:

Sup. comm. loc. deposito: $mq\ 165,00 \times €/mq\ 1.100,00 =$ **€ 181.500,00**

7.e.2 stima degli immobili del lotto n. 7 mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio

L'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it non fornisce parametri diretti per la tipologia del caso per il Comune di Santa Teresa di Riva, pertanto si è proceduto ad effettuare una media aritmetica fra i dati disponibili per le tipologie più prossime, ottenendo un valore medio adottabile in **€/mq 975,00** in riferimento alla superficie coperta lorda.

Pertanto:

Sup. comm. per attività artigianale: $mq\ 165,00 \times €/mq\ 975,00 =$
€ 160.875,00

7.e.3 stima analitica degli immobili del lotto n. 7 attraverso i canoni di locazione

Anche in questo caso è stato condotto il medesimo procedimento di cui al superiore punto, non essendo disponibili in banca dati dell'OMI valori diretti per la tipologia in esame per il Comune di Santa Teresa di Riva, ottenendo un valore medio adottabile: in **€/mq x mese 6,00** (riferito alla superficie netta).

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile loc. attività artigianale - Rm lordo =875,70 €/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 3,50\ %$

$V = R_{netto\ annuo} / r = 875,70 €/mese \times 12 / 0,035 =$ **€ 300.240,00**

Riepilogando i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

- Valore risultante dalla stima per comparazione diretta attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio:loc. deposito = **€ 181.500,00**

- Valore risultante dalla stima attraverso i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate dei beni immobiliari: loc. deposito = **€ 160.875,00**

Valore risultante dalla stima analitica attraverso il criterio della capitalizzazione dei redditi:

loc. deposito = **€ 300.240,00**

Dall'applicazione della media ponderata rispetto a quella aritmetica, assegnando a ciascuna i seguenti pesi:

- loc. deposito -

✓	valutazione agenzie immobiliari	28,24%
✓	banca dati OMI	25,03%
✓	criterio capitalizzazione dei redditi	46,73%

pertanto il valore risultante del locale deposito è pari a: **€ 231.813,90.**

A detto valore capitale (medio ordinario) vanno applicate delle riduzioni del valore di mercato, da praticarsi in funzione dello stato di conservazione e manutenzione ed in funzione della carenza areazione/illuminazione adottando in merito idonei coefficienti correttivi, e precisamente:

- *coefficienti correttivi per lo stato di conservazione e manutenzione:*

- 0,95 per lo stato di conservazione e manutenzione
- 0,85 per lo stato di areazione/illuminazione

pertanto il nuovo valore del locale deposito é di **€ 187.189,72**, a cui vanno detratti € 1.000,00 concernenti la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento catastale, pertanto il nuovo valore del locale per attività artigianale é di **€ 186.189,72** ed in arrotondamento di

€ 186.000,00

(euro centottantaseimila/00)

come prezzo da porre a base d'asta.

R - 8. Relazione di stima lotto n. 8

8.a Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto n. 8 è rappresentato dai terreni ricadenti nel foglio di mappa n° 34 p.lle n° 71 - 614 - 662, in proprietà all'esecutato sig. *Omissis*, ed esposti nella seguente tabella:

Tabella dati Catastali

(N.B.: I dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Messina)

N.C.T. - Comune di CASALVECCHIO SICULO								
Fg. n°	Part. n°	Qualità	Classe	Sup.			R.D. (€)	R.A. (€)
				Ha	Are	Ca		
34	71	Se.-lrr.-Arb.	1		1	50	1,32	0,93
34	614	Se.-lrr.-Arb.	1		00	70	0,61	0,43
34	662	Se.-lrr.-Arb.	1		01	10	0,82	0,68

8.b Destinazione Urbanistica

Dal C.D.U. prof. n° 4760 del 16.11.2017 *All. in Cartella 3* si evince che si tratta di terreni edificabili, essendo ricadenti in Zona "A" del vigente strumento urbanistico (P. di F.), avente la seguente tipologia:

Le zone indicate con il simbolo grafico "A", riguardano quelle parti di agglomerato urbano che rivestono carattere storico-artistico e di particolare pregio ambientale.

In dette zone, pertanto, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6.8.1967 n. 765 e della Legge Regione Siciliana del 31.3.72 n. 19 e della Legge Regionale Siciliana del 26.5.73 n. 21:

- Sono consentite opere di risanamento e trasformazione conservative nel rispetto delle norme contenute nel D.M. 2.4.68 n. 3519, anche a mezzo di singole licenze.

- Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del Programma di Fabbricazione.

DESTINAZIONE D'USO: Tutte le destinazioni d'uso esistenti.

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA:

- per nuove costruzioni mc/mq 3;

- per demolizione e ricostruzione a quelle preesistente e comunque non superiore a mc/mq 4;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Nessuna

TIPI EDILIZI: nessuna prescrizione;

DISTANZE:

1) PER DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE:

- Minima tra fabbricati - uguale alla preesistente;

- *Minima assoluta - uguale alla preesistente;*
- *Minima dal confine - uguale alla preesistente;*
- *Minima dal ciglio strada allineamento ai fabbricati confinanti o a m 10.00 dal ciglio opposto della strada.*

ALTEZZE:

- *MASSIMA ASSOLUTA: per il risanamento, uguale alla preesistente, per le nuove costruzioni non superiori quelle dei confinanti e comunque non maggiore di m 8.00; non considerando però le sovrastrutture di epoca recente e non aventi carattere storico-artistico;*

NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: per il risanamento, pari a quello preesistente; per le nuove costruzioni uguale a quello dei confini e comunque non più di 2;

RAPPORTO DI COPERTURA: uguale al preesistente per le operazioni di risanamento non prescritto per le nuove costruzioni;

LOTTO MINIMO: non prescritto.

8.c Stato di possesso dei beni

I terreni sono utilizzati dal debitore; i diritti sui beni del debitore pignorato sono di proprietà in ragione di 1/1.

8.d Criterio di stima adottato

Nel caso di terreni edificabili la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, lo stato di diritto, ecc., non può prescindere dalle potenzialità di "trasformazione" che i sedimi stessi possiedono. Il valore di detti beni, quindi, è determinato non tanto dalle condizioni fisiche in essere, area nuda, quanto alla possibile, o meno, loro mutazione in senso edificatorio, area costruita. Il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti sedimi si basa essenzialmente sulla quantità di volumetria che il bene "terra" consente di generare, in rapporto vincolante con la relativa destinazione d'uso della stessa.

Si è ritenuto pertanto idoneo utilizzare il procedimento del "Valore di trasformazione"; tale procedimento consente di determinare il valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato attraverso la differenza tra i ricavi ottenibili al termine della trasformazione (vendita) ed i costi di produzione necessari alla trasformazione stessa. L'ipotesi base è che il valore di mercato di un bene è uguale al suo valore di mercato una volta

trasformato, a meno di tutti i costi necessari alla trasformazione . Il metodo, a sua volta, si riconduce alla seguente espressione:

$$V_f = V_m - (K_c + O_c + O_p + O_f + P)/(1 + r)^n \quad (1)$$

con:

V_m = valore di mercato degli immobili edificati sull'area (ricavi attesi dalla trasformazione);

K_c = costo tecnico di costruzione onnicomprensivo, stimato attraverso i costi parametrici per ogni mc o mq di edificio realizzato;

O_c = oneri concessori;

O_p = onorari professionali;

O_f = onorari finanziari;

P = profitto al lordo dei tributi;

r = saggio di sconto per riportare alla data attuale un incasso futuro;

n = numero degli anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, la somma monetaria immobilizzata non produce reddito.

8.e Valutazione del terreno edificabile

Posto quanto al punto 8.d, si procede alla determinazione dei ricavi, nell'ipotesi che il terreno in esame possa considerarsi edificabile con destinazione residenziale. La superficie catastale del sedime è di mq 330,00, e tenuto conto dei parametri urbanistici di zona, ne consegue una edificabilità di mc 990,00, che in considerazione di un'altezza di piano di m 3,00 e di un numero di piani uguale a 2, la superficie commercializzabile edificabile è di mq 330,00 (mq 165,00 per due livelli), a cui si aggiungono le superfici di ornamento (balconi, terrazze, ecc..) per circa il 10% della superficie anzidetta, cioè mq 33,00. I posti auto vengono determinati in virtù della Legge n. 122/1989, ovvero in misura di mq 1,00 per mc 10 di volume edificato, pertanto: mc 990,00 : 10 = mq 99,00 (reperibili ad un piano seminterrato), non incidenti sulla volumetria assentibile per il terreno.

Pertanto, si avrà complessivamente una superficie edificata commercializzabile di:

- superficie residenziale mq 330,00 + mq 7,00 sup. di ornamento = mq 337,00

- superfici posti auto mq 99,00

Il valore unitario di mercato per le superfici residenziali, così come alle considerazioni per la valutazione dei beni lotto n° 1-2-3, è di €/mq 915,00, e, per le medesime considerazioni, per il garage/box di €/mq 690,00.

determinazione di V_m :

$V_m = € 376.665,00$

determinazione di K_c :

I costi ordinari di costruzione per interventi a quello ipotizzato sono stati assunti attraverso indagini condotte nel settore delle costruzioni ed anche sulla base di esperienze professionali del sottoscritto, in €/mc 220,00 per la volumetria edificabile fuori terra comprendente anche il costo del volume edificabile interrato di tipo ordinario come usualmente avviene nella pratica professionale, compresi i costi per lo sbancamento del terreno, ottenendo il seguente valore di costo complessivo:

$K_c = € 217.800,00$

determinazione di O_c (contributo sul costo di costruzione, oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria):

$O_c = € 6.000,00$

determinazione di O_p (oneri per progettazione architettonica e strutturale, direzione lavori, coordinamento alla sicurezza, per il collaudo statico, per lo studio geologico):

Tali oneri incidono mediamente in ragione dell' 8% sul costo di costruzione K_c e pertanto si ha: **$O_p = € 17.820,00$**

determinazione di O_f :

Gli oneri finanziari da sostenersi a causa del saldo negativo presente durante l'operazione immobiliare viene assunto in ragione del 5,00 % degli esborsi previsti ($K_c + O_c + O_p$)

determinazione di P :

Ritenendo ordinario per un promotore un profitto unitario, al lordo delle imposte, pari al 15% del valore di mercato (V_m), il profitto lordo è di:

$P = € 56.499,75$

determinazione del fattore di anticipazione ($1/q''$):

r) - saggio di sconto assunto pari al 3,00 %

n) - si suppone una durata complessiva dell'operazione immobiliare in esame pari a 12 mesi.

Pertanto, sostituendo i valori sopra ricavati nella (1) si ha:

$V_f = € 16.616,06$ ed in arrotondamento

€ 17.000,00

(euro diciassettemila/00)

come prezzo da porre a base d'asta.

R - 9. Relazione di stima lotto n. 9

9.a Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto n. 9 è rappresentato da terreno agricolo, formato da diverse particelle. I dati catastali delle p.lle di cui é composto il lotto n. 9 in proprietà all'esecutato sig. *Omissis*, interessati dalla presente stima, sono esposti nella seguente tabella:

Tabella dati Catastali

(N.B.: I dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Messina)

N.C.T. - Comune di CASALVECCHIO SICULO								
Fg. n°	Part. n°	Qualità	Classe	Sup.			R.D. (€)	R.A. (€)
				Ha	Are	Ca		
27	246	Fico India	3		25	55	5,94	0,92
27	638	Vigneto	2		00	40	0,29	0,13
27	652	Fico India	2		00	70	0,27	0,07
27	669	Sem. Arb.	1		05	03	1,82	0,91
28	642	Vigneto	3		02	20	1,14	0,62

9.b Destinazione urbanistica

Il terreno oggetto di stima ricade in zona agricola "E" (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica - *All. in cartella 2*), e per essa le N.T.A. annesse allo strumento urbanistico vigente, P.D.F., prevedono le seguenti prescrizioni:

Destinazione d'uso: zona rurale;

Densità edilizia fondiaria: 0,03 mc/mq;

Rapporto di copertura: 1/10 per le abitazioni;

Dimensione lotto minimo: mq 3.000;

Altezza massima: m 7,50;

Distanza minima dai confini: rapporto con altezza 1:1 e comunque non inferiore a m 7,50;

Distanza minima dai fabbricati: m 15,00;

Distanza minima dal ciglio della strada: secondo il tipo di strada D.M. 01.04.1968;

Prescrizioni particolari: la volumetria relativa alle attrezzature stalle, etc..., non viene computata ai fini della densità edilizia;

9.c Stato di possesso dei beni

Il terreno è utilizzato dal debitore e dagli altri comproprietari; i diritti sui beni del debitore pignorato sono di proprietà in ragione di 1/54 per la p.lla n° 642 ed in ragione di 1/9 sulle altre p.lle.

9.d Criterio di stima adottato

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dal Pronunciamento Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Messina n. 786 del 13/12/2007 pubblicati sul BUR n. 43 del 19/09/2008, tenendo conto della coltura e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona e del terreno medesimo.

9.e Valutazione del terreno agricolo

Dall'esame dei suddetti valori, per la Regione Agraria n. 3 (ove ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura "uliveto" e "fico india", risultano rispettivamente i seguenti valori agricoli medi (V.A.M.):

- Ficodindieto - V.A.M. = 3.500,00 €/Ha = 0,35 €/mq
- Vigneto - V.A.M. = 23.000,00 €/Ha = 2,30 €/mq
- Seminativo arborato - V.A.M. = 5.900,00 €/Ha = 0,59 €/mq

Il sottoscritto, però, ritiene che tale valore venga congruamente aumentato per i seguenti motivi:

a) - L'art. 45, comma 2, lett. d) del D.P.R. 327/2001, nel caso in cui si tratta di un'area non edificabile coltivata direttamente dal proprietario, prevede che il V.A.M. sia moltiplicato per tre, e ritenuto che il V.A.M. sia riferibile prevalentemente nei casi di espropriazione per pubblica utilità, che il proprietario coltiva direttamente il terreno e che il valore di mercato del terreno agricolo, come è noto, è comunque superiore a quello riportato nelle citate tabelle, il sottoscritto ritiene che i suindicati valori debbano essere moltiplicati per tre;

Per il motivo di cui al punto a), il nuovo valore unitario diventa:

- Ficodindieto - V.A.M. = 3.500,00 €/Ha = 0,35 €/mq x 3 = €/mq 1,05
- Vigneto - V.A.M. = 23.000,00 €/Ha = 2,30 €/mq x 3 = €/mq 6,90
- Seminativo arborato - V.A.M. = 5.900,00 €/Ha = 0,59 €/mq x 3 = €/mq 1,77

Pertanto il valore risultante del terreno agricolo del **lotto n. 9**, oggetto di esecuzione, è pari a:

- Fg. n° 28 p.IIIa n° 642 - vigneto:

Mq 220,00 x €/mq 6,90 = € 1.518,00 - per la quota di 1/54: € 28,11

- Fg. n° 27 p.IIIa n° 246, 652 - ficodindieto:

Mq 2.625,00 x €/mq 1,05 = € 2.756,25 - per la quota di 1/9: € 306,25

- Fg. n° 27 p.IIIa n° 638 - Vigneto:

Mq 40,00 x €/mq 6,90 = € 276,00 - per la quota di 1/9: € 30,66

- Fg. n° 27 p.IIIa n° 669 - seminativo arborato:

Mq 503,00 x €/mq 1,77 = € 890,31 - per la quota di 1/9: € 98,92

Valore totale del terreno agricolo del lotto n° 9: € 5.440,56 ed in arrotondamento **€ 5.500,00**

(euro cinquemilacinquecento/00)

come prezzo da porre a base d'asta.

R - 10. Relazione di stima lotto n. 10

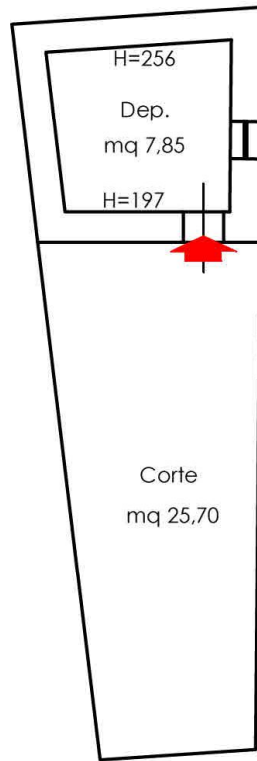
10.a Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto n. 10 è così individuato e composto:

- unità deposito - piano terra

- anno di costruzione: anteced. 02.09.1967

- Comune Casalvecchio Siculo (ME)
- Indirizzo: Via Sant'Onofrio, snc
- Fg. n° 34 - p.lla n° 1010 (ex part. n° 75)
- Cat. C/2 (deposito) - classe 3 - cons. 9 mq - rendita catastale € 26,96
- Confini: a Nord con corte altra ditta
a Sud e ad Ovest con area di corte fabbr. part. n° 937
ad Est con altro fabbricato



Pianta - Terra - R=1:100

Comune: Casalvecchio Siculo
Foglio n. 34 part.IIa n. 1010 (ex part. n. 75)



Foto: Fg. n° 34 p.lla n° 1010



35



36

10.b Descrizione e caratteristiche degli immobili lotto n° 10

L'immobile Fg. n° 34 p.lla n° 1010 riguarda un piccolo locale deposito con annessa area di corte, si presenta in condizioni scadenti; è ad un'unica elevazione, le strutture in muratura, la copertura è piana ad una falda con struttura in legno e manto di tegole a coppo, gli intonaci interni sono grezzi come pure quelli esterni presenti solo sul prospetto est, il prospetto sud presenta la struttura muraria a vista, i restanti prospetti sono in aderenza alle altre proprietà (fabbricato ed area di corte). L'aspetto interno del tetto è rivestito con perline di legno, la porta di ingresso, cieca, è in ferro come pure l'infisso all'unica finestra che volge a sud. E' formato un unico ambiente la cui superficie utile è di mq 7,85 ed è annessa una corte, pavimentata, di mq 25,70; l'altezza netta è di m 1,97 al punto più basso e di m 2,56 al punto più alto. È ubicato nel centro abitato del Comune, nel contesto di un vecchio tessuto urbano (zona "A"); l'accesso al locale avviene attraverso la corte raggiungibile a piedi sia dalla via Sant'Onofrio che dalla Via SS. Annunziata. Per le condizioni in cui si presenta, richiede un radicale intervento di ristrutturazione.

La superficie lorda dell'immobile p.lla n° 1010(deposito) è di mq 14,00; pertanto la superficie commerciale comprende la superficie lorda dell'unità, il 25% della superficie della corte fino ad un massimo di mq 25,00, l'eventuale eccedenza calcolata al 10 % (superfici di ornamento), che complessivamente risulta essere di **mq 20,32 ~ mq 21,00**

- ✓ Superficie lorda: **mq 14,00**
- ✓ Superficie terrazzina (25 %): **mq 6,32**

10.c Stato di possesso dei beni

L'immobile p.lla n° 1010, locale deposito, è occupato da cose appartenenti al debitore pignorato, pertanto da questi utilizzato, i cui diritti sui beni sono di proprietà di 1/1.

10.d Valutazione del lotto n. 10

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

I criteri di stima sono i medesimi adottati per i lotti precedenti e pertanto ad essi si rimanda.

10.e.1 stima degli immobili del lotto n. 10

Attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio:

Per il locale deposito si adottano i valori medi ottenuti, valore unitario in **€/mq 400,00**.

Pertanto:

Sup. comm. locale deposito: mq 21,00 x €/mq 400,00 = **€ 8.400,00**;

10.e.2 stima degli immobili del lotto n. 10 mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio

Valgono le considerazioni esposte per i lotti precedenti:

Comune di Casalvecchio Siculo in stato conservativo normale in zona centrale il valore di mercato per questo tipo di immobili oscilla tra **€/mq 285,00** ed **€/mq 430,00** e può quindi essere assunto come media in **€/mq 357,50**, in riferimento alla superficie coperta lorda, pertanto:

Sup. comm. locale deposito: mq 21,00 x €/mq 357,50 = **€ 7.507,50**.

10.e.3 stima analitica degli immobili del lotto n. 10 attraverso i canoni di locazione

Valgono le esposizioni descritte per i lotti precedenti:

LOCAZIONE €/mq :

- ✓ locale deposito valore min 2,40 €/mq x mese valore max 3,00 €/mq x mese valore medio 2,70 €/mq x mese (riferito alla superficie netta).

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile - Rm lordo = 38,54 €/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione: r = 3,50 %

$V = R_{netto\ annuo} / r = 38,54\text{€/mese} \times 12 / 0,035 = \mathbf{€\ 13.214,57}$

Riepilogando i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

- Valore risultante dalla stima per comparazione diretta attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari del comprensorio:

locali deposito: = **€ 8.400,00**

- Valore risultante dalla stima attraverso i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate dei beni immobiliari: locali deposito: = **€ 7.507,50**

Valore risultante dalla stima analitica attraverso il criterio della capitalizzazione dei redditi: locale deposito: = **€ 13.214,57**

Dall'applicazione della media ponderata rispetto a quella aritmetica, assegnando a ciascuna i seguenti pesi:

- locale deposito -

✓	valutazione agenzie immobiliari	28,86%
✓	banca dati OMI	25,77%
✓	criterio capitalizzazione dei redditi	45,37%

pertanto il valore risultante complessivo dei locale deposito di cui al lotto n° 10 è pari a: **€ 10.354,60.**

A detto valore capitale vanno applicati i seguenti coefficienti correttivi per lo stato di conservazione e manutenzione in cui versano gli immobili in oggetto e per il sito di ubicazione degli stessi, come esposto al punto 10.b :

0,60 poiché lo stato è scadente

0,85 per le difficoltà che presenta il sito di ubicazione

Pertanto il nuovo valore che si ottiene dei beni immobili componenti il **lotto n. 10** oggetto di esecuzione è pari a € 5.280,84, e in arrotondamento di

€ 5.500,00

(euro cinquemilacinquecento/00)

come prezzo da porre a base d'asta.

R - 11. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale

✓ per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente (*domande giudiziali - atti di asservimento urbanistici e cessioni cubature - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - altri pesi o limitazioni anche di natura condominiali - esistenza di usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene*): Non si è riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, se non quelli indicati dallo strumento urbanistico vigente.

✓ per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e nella misura fino alla concorrenza del valore del compendio pignorato ed oggetto di stima: quelli già indicati dalla pagina 11 alla pagina 19.

R - 12.se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA.....

Il trasferimento degli immobili pignorati al compratore, trattandosi di beni privati e non di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato, non comporta il pagamento dell'I.V.A. da parte dell'aggiudicatario.

CONGEDO ESPERTO

Tutto ciò detto, il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice Esecutore e/o delle parti per qualsiasi ulteriore chiarimento, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici.

La presente relazione composta da n. 114 pagine viene depositata presso la cancelleria del Tribunale di Messina unitamente alla relazione descrittiva in triplice copia, al cd-rom contenente l'elaborato peritale e ad ogni altro allegato.

Messina, lì 20.12.2017

L'Esperto incaricato
Arch. Francesco Midiri



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Francesco Midiri'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'FRANCESCO MIDIRI' around the top edge, 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI MESSINA' in the center, and 'N° 830' at the bottom. There are small stars on either side of the number 830.