

TRIBUNALE DI MESSINA

II SEZIONE CIVILE- ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

Procedura Esecutiva N°128-24 R.G.Es.Imm.

Creditore procedente: AMCO s.p.a.

Debitore esecutato: sigg.ri XXXXXXXXX

Custode giudiziario: avv Antonio Arena

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 05/03/2025

Esperto della stima	Ing. Giovanni Oteri
Codice fiscale	TROGNN70S14F158T
studio	Via panoramica dello stretto 2070
città	Messina
telefono	3287457871
email	ingoteri@virgilio.it
pec	giovanni.oteri@ingpec.eu

LOTTO 001- Appartamento e sottotetto

Premessa

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita
 - 1.1 Corpo A: Appartamento
 - 1.2 Corpo B: Deposito/sottotetto
2. Descrizione
 - 2.1 Descrizione generale (quartiere/zona)-caratteristiche estrinseche
 - 2.2 Descrizione dettagliata-Caratteristiche intrinseche- Corpo A: Appartamento
 - 2.3 Descrizione dettagliata-Caratteristiche intrinseche- Corpo A: Appartamento
3. Attuali e precedenti proprietari
 - 3.1 Corpo A: Appartamento
 - 3.2 Corpo B: Deposito/sottotetto
4. Stato di possesso al momento del sopralluogo
 - 4.1 Corpo A: appartamento
 - 4.2 Corpo B: Deposito/sottotetto
5. Vincoli ed oneri Giudiziari
6. Altre Informazioni su spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso a carico degli attuali proprietari
7. Pratiche edilizie-situazione urbanistica-vincoli di zona
 - 7.1 Pratiche edilizie
 - 7.2 Situazione urbanistica
 - 7.3 Vincoli di zona
8. Giudizio di conformità
 - 8.1 Conformità edilizia
 - 8.1.1 Corpo A-Appartamento
 - 8.1.2 Corpo B-Deposito/sottotetto
 - 8.2 Conformità catastale
 - 8.2.1 Corpo A-Appartamento
 - 8.2.2 Corpo B-Deposito/sottotetto
 - 8.3 Conformità urbanistica
 - 8.3.1 Corpo A-Appartamento
 - 8.3.2 Corpo B-Deposito/sottotetto
 - 8.4 Corrispondenza dati catastali/atto pignoramento
 - 8.4.1 Corpo A-Appartamento
 - 8.4.2 Corpo B-Deposito/sottotetto
9. Giudizio di comoda divisibilità
10. Criteri di determinazione del valore dell'immobile
 - 10.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza
 - 10.2 Calcolo della consistenza Corpo A-Appartamento
 - 10.3 Calcolo della consistenza Corpo B-Deposito/sottotetto
 - 10.4 Calcolo della consistenza del lotto di vendita
 - 10.5 Identificazione zona OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
11. Valutazione complessiva del lotto
 - 11.1 Criteri di stima
 - 11.2 Fonti di informazione
 - 11.3 Stima del valore unitario di mercato
 - 11.4 Valore di vendita giudiziaria
 - 11.5 Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione

ALLEGATI

- A. Verbali e corrispondenza
 - A.1 Verbali di sopralluogo
 - A.2 Corrispondenza con le parti
- B. Documentazione catastale
 - B.1 Visura per soggetto
 - B.2 Planimetria catastale corpo A-Appartamento
 - B.3 Planimetria catastale corpo B- Sottotetto/deposito
 - B.4 Estratto di mappa
- C. Rilievo planimetrico
 - C.1 Rilievo corpo A-Appartamento
 - C-2 Rilievo corpo B-Sottotetto/deposito
- D. Documentazione urbanistico-edilizia
 - D.1 Certificazione di abitabilità
 - D.2 Concessioni edilizie di edificazione
 - D.3 Ultimo progetto edilizio
- E. Documentazione condominiale
- F. Certificati anagrafe eseguiti
 - F1 Stato di famiglia
 - F2 estratto di matrimonio
 - F3 residenza storico
- G. Certificato di destinazione urbanistica
- H. Attestato di prestazione energetica corpo A-Appartamento; libretti impianti

Messina, 05/03/2025

il CTU esperto estimatore

ing. Giovanni Oteri



CTU: ing. Giovanni Oteri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 001-APPARTAMENTO E SOTTOTETTO

PREMESSA

Con provvedimento del 12.11.2024 il G.Es. dott.ssa Maria Carmela D'Angelo ha nominato il sottoscritto ing. Giovanni Oteri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n° 1993, esperto stimatore nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare portante il n. 128/2024 R.G.Es.Imm. promosso dinanzi al Tribunale di Messina – II sezione Civile in cui risultano:

Creditore procedente: Amco s.p.a

Debitori eseguiti:

sigg. XXXXXXXX - non costituiti

Custode giudiziario: avv. Antonio Arena

Creditori intervenuti: nessuno

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale in data 18.11.2024, il sottoscritto si impegna ad espletare l'incarico secondo le disposizioni del G.E. impartite con atto di nomina.

Pertanto, dopo avere:

- esaminato preliminarmente gli atti del procedimento;
- verificato la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c presentata dal creditore procedente e redatto con la collaborazione del Custode e depositato, nel rispetto del termine concesso al G.E. (in data 15/06/2018), il modulo di controllo ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c;
- effettuato in data 22.11.2024 primo accesso all'immobile sito in via Mezzasalma palazzo La Perla del comune di Torregrotta, e successivi accessi in data 27/12/2024 e 05/02/2025, con redazione di verbali sottoscritti in calce dai presenti (cfr. Allegato A);
- eseguito gli accertamenti tecnico-catastali mediante l'utilizzo del portale telematico dedicato l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina dal quale acquisiva la relativa documentazione catastale necessaria (cfr. Allegato B1-B2-B3-B4);
- eseguito i rilievi metrici e fotografici degli immobili e verificata la rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali acquisite (cfr. Allegato C.1-C.2);
- consultato i titoli di provenienza degli immobili in favore degli eseguiti allegati al fascicolo giudiziario;
- eseguito gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili presso l'Ufficio Tecnico Settore Edilizio-Urbanistica del Comune di Torregrotta, acquisita copia della documentazione e delle attestazioni necessarie (cfr. Allegati D.1-D.2-D3);
- acquisito le necessarie informazioni di natura condominiale (cfr. Allegato E);
- acquisito i certificati di stato di famiglia e l'estratto di matrimonio degli eseguiti (cfr. Allegato F1-F2);
- acquisito il certificato di residenza storico degli occupanti l'immobile (cfr. Allegato F3);
- ottenuto, altresì, il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area territoriale entro cui ricadono gli immobili (cfr. Allegato G);

-redatto l'Attesto di Prestazione Energetica dell'immobile secondo disposizione del G.E., trasmesso telematicamente al Sistema informativo della Regione Sicilia per la gestione degli APE unitamente al libretto di impianto e rapporto di efficienza degli impianti (cfr. Allegato H);

avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, ha predisposto, per ciascun lotto individuato i seguenti elaborati:

- Perizia: dove sono presenti i dati sensibili relativi al debitore e ai terzi;
- Perizia per pubblicità: costituita dalle relazioni epurata dai dati sensibili, dove sono state omesse le informazioni che possano rilevare l'identità del debitore o di soggetti terzi.
- Allegati: contenente gli allegati a cui si fa riferimento nella perizia alcuni dei quali riportanti dati sensibili.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Oggetto di esecuzione, così come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare del 03/06/2024 repertorio n. 2222, notificato ai debitori eseguiti in data 07/06/2024 e della relativa nota di trascrizione n. 13996 registro particolare e n. 17545 registro generale del 26/06/2024, sono i seguenti immobili

1.1 Corpo A- Appartamento di superficie commerciale pari a mq 99,50

UBICAZIONE				
<i>via</i>	<i>cap</i>	<i>comune</i>	<i>provincia</i>	<i>Coordinate GIS</i>
Mezzasalma s.n.c.	98040	Torregrotta	Messina	38,190785; 15,350793

TIPOLOGIA	
☒ Unità immobiliare in Complesso residenziale	☐ Edificio singolo
Denominazione complesso: La Perla	
☒ Palazzina/scala: A	☒ interno: 6
Livello di piano: 2	
Anno di realizzazione: 2007	

DATI CATASTALI- CATASTO FABBRICATI							
<i>foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i> <i>mq</i>	<i>Redita €</i>
3	2395	12	A2	7	6,9 vani	100	356,36
CONFINI							
<i>Nord</i>		<i>Sud</i>		<i>Est</i>		<i>Ovest</i>	
Proiezione Area esterna di parcheggio part. 2395 sub 5; App. part. 2394 sub 11		Vano scala part. 2395 sub 1; App. part. 2395 sub 11		Proiezione Area esterna di parcheggio part. 2395 sub 5;		proiezione Cortile esterno part. 2395 sub 1;	

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO					
<i>Intestatari</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>	<i>residenza</i>	<i>Stato civile</i>	<i>Regime patrimoniale</i>
XXXXXXXX	XXXXXXXX	1/2	Via Mezzasalma, snc Torregrotta	coniugato	Comunione beni
XXXXXXXX	XXXXXXXX	1/2	Via Mezzasalma, snc Torregrotta	coniugata	Comunione beni

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si conferma la corrispondenza

1.2 Corpo B- Deposito/sottotetto di superficie commerciale pari a mq 35,30

UBICAZIONE				
<i>via</i>	<i>cap</i>	<i>comune</i>	<i>provincia</i>	<i>Coordinate GIS</i>
Mezzasalma s.n.c.	98040	Torregrotta	Messina	38,190785; 15,350793

TIPOLOGIA	
☒ Unità immobiliare in Complesso residenziale	☐ Edificio singolo
Denominazione complesso: La Perla	
☒ Palazzina/scala: A	☒ interno: 8
Livello di piano: 3	
Anno di realizzazione: 2007	

DATI CATASTALI- CATASTO FABBRICATI							
<i>foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Redita €</i>
						<i>mq</i>	
3	2395	14	C2	5	76 mq	76 mq	137,38
CONFINI							
<i>Nord</i>	<i>Sud</i>		<i>Est</i>	<i>Ovest</i>			
Proiezione Area esterna di parcheggio part. 2395 sub 5; Deposito. Part. 2394 sub 13	Vano	scala part. 2395 sub 1;	Proiezione Area esterna di parcheggio part. 2395 sub 5;	proiezione	Cortile	part. 2395 sub 1;	

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO					
<i>Intestatari</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>	<i>residenza</i>	<i>Stato civile</i>	<i>Regime patrimoniale</i>
XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	1/2	Via Mezzasalma, snc Torregrotta	coniugato	Comunione beni
XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	1/2	Via Mezzasalma, snc Torregrotta	coniugata	Comunione beni

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si conferma la corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 Descrizione generale (quartiere e zona)- Caratteristiche estrinseche

Le unità immobiliari in perizia, ricadono nell'area centrale del centro cittadino di Torregrotta. Trattasi di un'area con destinazione misto residenziale-commerciale. Essendo il borgo di Torregrotta un nucleo a basso indice abitativo il traffico risulta limitato con possibilità di parcheggio su strada gratuito in loco. La zona, risulta mediamente servita dai principali servizi commerciali, come bar, supermarket, etc e di quartiere, come scuole dell'infanzia e primarie, chiese, municipio. La via Nazionale SS113 settentrionale sicula dista circa 2,5 km dal centro cittadino mentre l'imbocco dell'autostrada è raggiungibile dal casello di Milazzo a distanza di circa km 8.

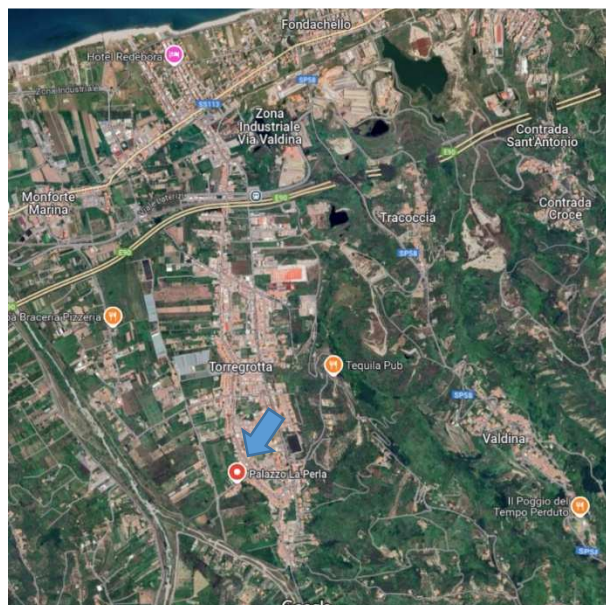


figura 1- stralcio Ortofoto
(google maps)

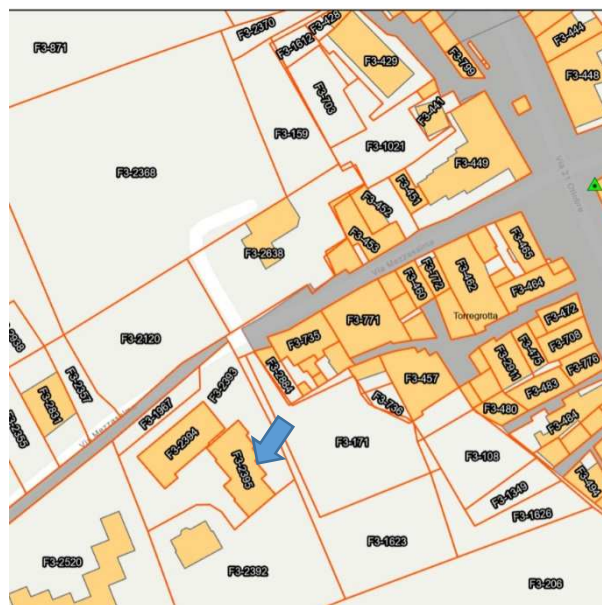


figura 2- stralcio estratto di mappa
(geoportale regionale)

2.2 Descrizione dettagliata – Caratteristiche intrinseche- Corpo A- Appartamento

Il complesso residenziale cui fa parte l'immobile in oggetto, si compone di n°3 copri di fabbrica con corte interna comune alla quale si accede dalla strada pubblica, la via Mezzasalma. L'accesso pedonale ai tre corpi di fabbrica avviene dall'esterno, dalla corte interna comune.

L'appartamento è di civile abitazione ed è posto al piano secondo del corpo di fabbrica denominato corpo A del tipo a due elevazioni f.t. oltre piano seminterrato e piano sottotetto. Il corpo di fabbrica comprende n°2 appartamenti per piano, che prospettano su corte interna al lotto. L'accesso avviene dal vano scala condominiale privo di ascensore. L'unità immobiliare si compone di un locale ingresso-soggiorno, con accesso dal vano scala; da tale locale si accede alla cucina. Un disimpegno centrale separa la zona giorno dalla zona notte e distribuisce l'accesso a due camere da letto e due bagni. Sono pertinenze dell'immobile n°2 balconi che si affacciano su due fronti. L'unità è termo autonoma, con caldaia a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e sistema di emissione a radiatori in alluminio; sono presenti anche n°2 unità di condizionamento del tipo monosplit a pompa di calore. Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia, le finiture interne ed esterne del tipo normali di civile abitazione. Gli infissi sono a battente in alluminio (no taglio termico) e vetrocamera, con persiane di oscuramento. Il portoncino di accesso all'unità è del tipo blindato con finitura in legno, le porte interne sono del tipo in legno tamburate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

STRUTTURE

Struttura portante
Cemento armato

solai
Pavimento e copertura in
Latero-cemento

tamponature
laterizio

FINITURE E SERRAMENTI

intonaci
Esterno civile abitazione
Interno civile abitazione

Pavimenti/rivestimenti
Pavimenti interni in gres
porcellanato;
Rivestimenti servizi in
ceramica;

Infissi esterni
Alluminio (no taglio
termico) e vetrocamera;
Oscureamento a
persiane;
Portefinestre con
doppia anta a battente;
finestre anta singola a
battente

Infissi interni
Porte tamburate in
legno;
Portoncino di ingresso
del blindato a tenuta
d'aria;

IMPIANTI UNITÀ IMMOBILIARE

idrico
Sottotraccia con
alimentazione da rete
comunale

Elettrico/citofonico
Sottotraccia, tensione
380 volt

fognario
Sottotraccia con
recapito in collettore o
rete comunale

antifurto
assente

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

IMPIANTI PARTI COMUNI

idrico
Sottotraccia con
alimentazione da rete
comunale

Elettrico/citofonico
Sottotraccia, tensione
380 volt

fognario
Sottotraccia con
recapito in collettore o
rete comunale

ascensore
assente

IMPIANTI CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE ACS

Riscaldamento
Caldaia tradizionale a gas
metano e sistema di
distribuzione a stella
sottotraccia; corpi scaldanti in
radiatori di alluminio

Produzione ACS
Garantita dal generatore di
calore destinato al riscaldamento
ambienti

Raffrescamento
Sono presenti n° 2 unità
monosplit a pompa di calore
reversibile del tipo inverter

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

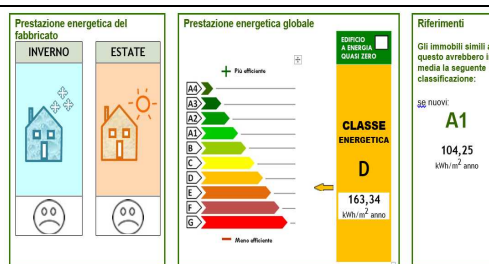
☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

CLASSE ENEGETICA

163,34 KWh/mq/anno



STATO DI CONSERVAZIONE

Il complesso edilizio è stato dichiarato abitabile nel 2007. Le finiture esterne delle facciate presentano segni di degrado in linea con la vetustà dell'immobile, che non sembra abbia goduto nel corso degli anni di particolari interventi manutentivi. Il prospetto Ovest è in condizioni migliori rispetto al prospetto Est, che risulta maggiormente esposto agli agenti atmosferici. I degradi sono concentrati principalmente in corrispondenza degli aggetti di balconi e pensiline; su di essi si evidenziano screpolature e rigonfiamenti degli intonaci e annerimento delle superfici provocate dallo scivolamento delle acque meteoriche. In particolare sul prospetto Est sono stati fatti degli interventi di messa in sicurezza dei frontalini e del sottobalcone di pertinenza dell'unità abitativa in accertamento. Nel complesso lo stato di conservazione delle facciate risulta comunque sufficiente.

Lo stato di conservazione delle finiture interne dell'unità immobiliare presenta delle criticità riscontrate in maniera evidente nella camera da letto 2 e nel bagno e in parte nel wc, confinanti lungo il perimetro esterno di nord-est dell'immobile. I segni di degrado si presentano con rigonfiamenti e macchie estese alle finiture dei soffitti e di parte delle pareti e presenza di muffe, che ne condizionano gravemente la salubrità degli ambienti. Nella restanti parti dell'appartamento non si evidenziano, invece, particolari fenomeni di degrado. Nel complesso comunque lo stato di conservazione e manutenzione interno è mediocre.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Planimetria con punti scatto

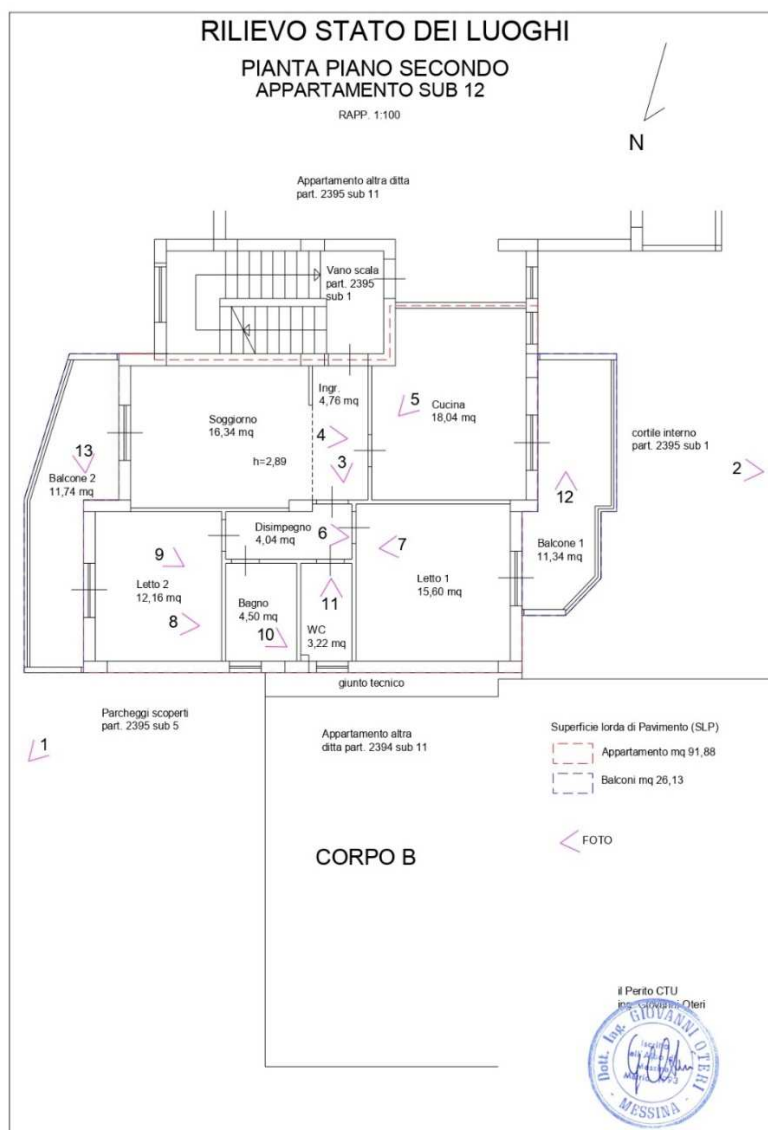




foto n.1 Prospetto Ovest su corte



foto n.2 Prospetto Est su corte



foto n.3 Ingresso



foto n.4 Soggiorno

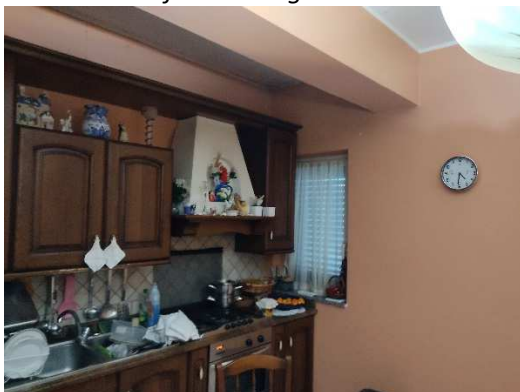


foto n.5 Cucina



foto n.6 Disimpegno

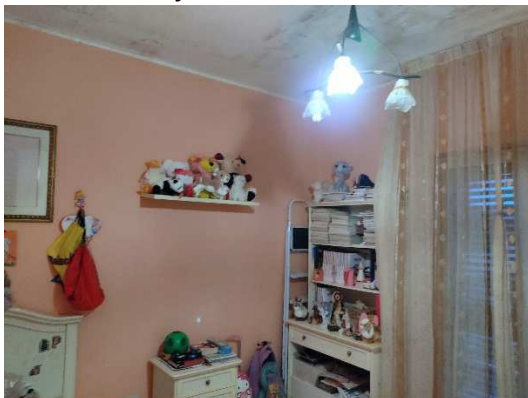


foto n.7 Letto 2



foto n.8 Letto 2

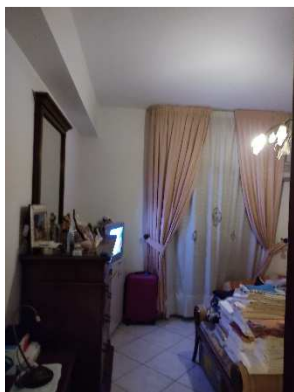


foto n.9 Letto 1



foto n.10 Bagno



foto n.11 Wc



foto n.12 Balcone 1



foto n.13 Balcone 2

2.3 Descrizione dettagliata - Caratteristiche intrinseche- Corpo B- Deposito/sottotetto

Il locale sottotetto è ubicato al piano terzo con accesso dal vano scala e si sviluppa planimetricamente sopra l'appartamento in accertamento. Trattasi di unico ambiente con copertura a falda unica desistano a deposito. La parete di colmo prospetta ad Ovest e su di essa risultano alloggiate n°2 porte finestre, una delle quali da accesso ad un balcone. Sulla gronda è presente un'intercapedine al rustico ispezionabile da una piccola apertura delimitata da una porta con profilo in alluminio e pannello opaco finitura alluminio. L'unità immobiliare è rifinita con finiture del tipo di civile abitazione, con pavimento in ceramica. Gli infissi sono a battente in alluminio senza taglio termico e vetrocamera, con oscuramento a persiane in alluminio. La porta di accesso all'immobile è in legno del tipo tamburato. La copertura è realizzata con pannello in alluminio del tipo coibentato, sorretto da un'orditura trasversale secondaria in profili tubolari di acciaio. Non sono presenti impianti, solo predisposizione impianto elettrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**STRUTTURE**

Struttura portante
Cemento armato

solai
Pavimento in Latero-cemento
Copertura con pannello
autoportante coibentato
sorretto da orditura secondaria
metallica

tamponature
laterizio

FINITURE E SERRAMENTI

intonaci
Esterno civile abitazione
Interno civile abitazione

Pavimenti/rivestimenti
Pavimenti interni in
ceramica;

Infissi esterni
Alluminio (no taglio
termico) e vetrocamera;
Oscuramento a
persiane;
Portefinestre con
doppia anta a battente;

Infissi interni
Portoncino di ingresso
con porta in legno del
tipo tamburata;
porta di comunicazione
con intercapedine in
pannello di alluminio

IMPIANTI UNITÀ IMMOBILIARE

idrico
assente

Elettrico/citofonico
Solo predisposizione

fognario
assente

antifurto
assente

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

IMPIANTI CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE ACS

Riscaldamento
Non presente

Produzione ACS
Non presente

Raffrescamento
Non presente

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

☒ ASSENTE
☐ PRESENTE

CLASSE ENEGETICA

Immobile esente dall'obbligo di dotazione di Ape in quanto rientrante nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° D.Lgs. n°192/2005: lettera d)..depositi

STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso lo stato di conservazione interno dell'unità immobiliare è discreto. Per quanto lo stato di conservazione esterno vale quanto rappresentato per l'appartamento sottostante, nel complesso sufficiente.

RILIEVO FOTOGRAFICO
Planimetria con punti scatto

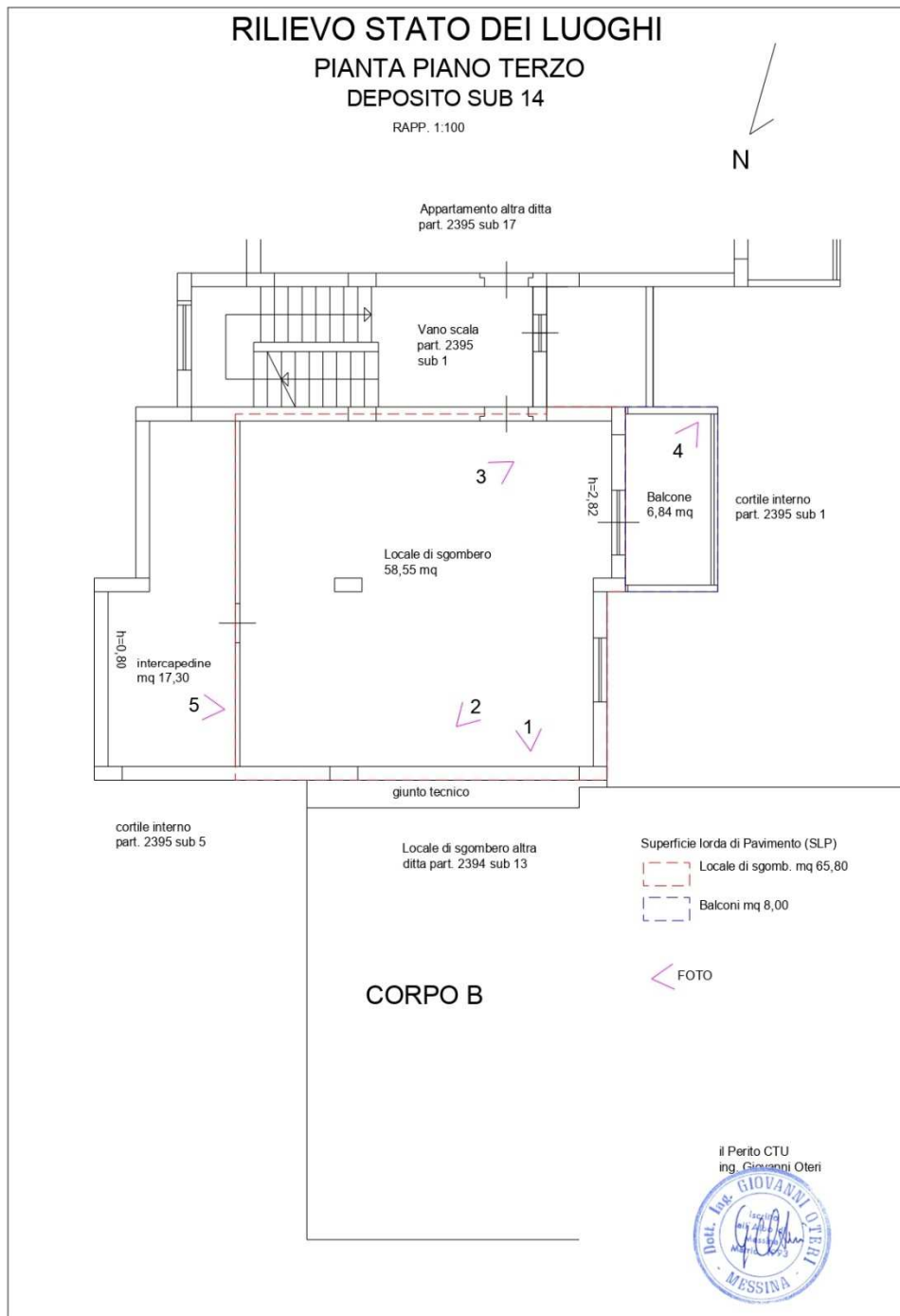




foto n.01 Deposito



foto n.02 Deposito



foto n.03 Deposito



foto n.04 Balcone



foto n.05 Intercapedine

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

3.1 Corpo A appartamento

Attuali Proprietari

<i>Proprietario</i>	<i>Quota 1/_</i>	<i>Atto di provenienza</i>
XXXXXXXX	1/2	Atto di compravendita del 28/12/2007 rogato dal notaio dott.
XXXXXXXX	1/2	Rocco Della Cava rep. n° 28060/10722 e trascritto presso Ufficio di pubblicità immobiliare di Messina in data 08/01/2008 al n. registro generale 816 e al n. registro particolare 551

Precedenti proprietari

<i>Proprietario</i>	<i>Quota 1/1</i>	<i>Atto di provenienza</i>
XXXXXXXX	1/1	Costruito dalla XXXXXXXX su potere XXXXXXXX pervenuto con atto di compravendita del 13/04/2000 rogato dal notaio dott. XXXXXXXX rep. n°23995 e trascritto presso Ufficio di pubblicità immobiliare di Messina in data 21/04/2000 al n. registro generale 9638 e al n. registro particolare 8076

3.2 Corpo B Deposito sottotetto

Attuali Proprietari

<i>Proprietario</i>	<i>Quota 1/_</i>	<i>Atto di provenienza</i>
XXXXXXXX	1/2	Atto di compravendita del 28/12/2007 rogato dal notaio dott.
XXXXXXXX	1/2	XXXXXXXX rep. n° 28060/10722 e trascritto presso Ufficio di pubblicità immobiliare di Messina in data 08/01/2008 al n. registro generale 816 e al n. registro particolare 551

Precedenti proprietari

<i>Proprietario</i>	<i>Quota 1/1</i>	<i>Atto di provenienza</i>
XXXXXXXX	1/1	Costruito dalla XXXXXXXX, pervenuto con atto di compravendita del 13/04/2000 rogato dal notaio dott. XXXXXXXX rep. n°23995 e trascritto presso Ufficio di pubblicità immobiliare di Messina in data 21/04/2000 al n. registro generale 9638 e al n. registro particolare 8076

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

4.1 Corpo A- Appartamento

L'immobile è risultato occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari riportati nel certificato di stato di famiglia ovvero: XXXXXXXX;

4.2 Corpo B- Deposito/sottotetto

L'immobile è risultato occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari riportati nel certificato di stato di famiglia ovvero: XXXXXXXX;

5. VINCOLI ED ONERI GIUDIZIARI

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	Nessuna
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale	Nessuna
Atti di asservimento urbanistico	Nessuno
Altre limitazioni d'uso	Nessuna

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio XXXXXXXX del 16/04/2003 rep. n. 25609, trascritto presso Ufficio di pubblicità immobiliare di Messina in data 17/04/2003 al n. registro generale 11042 e al n. registro particolare 1351 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. per **capitale di € 760.000,00** oltre ad interessi e spese per una **somma complessiva di € 1.520.000,00 durata 15 anni** a carico di XXXXXXXX sugli immobili riportati nel NCT a fg. 3 part.Ile 2393-23-94-2395 siti nel comune di Torregrotta (Me).

Annotamenti (stralcio riguardante gli immobili oggetto di procedura):

- In data 17/03/2006 ai nn. 11654/1474 **frazionamento in quota € 183.600,00 (capitale €91.800,00)** su immobile fg. 3 part. 2395 sub 12, sub 13 e sub 14

Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio XXXXXXXX del 16/04/2003 rep. n. 25609, trascritto presso Ufficio di pubblicità immobiliare di Messina in data 28/03/2023 al n. registro generale 8506 e al n. registro particolare 665 a favore di Amco-Asset Management Company spa con sede in Napoli C.F. 05828330638 **per capitale di € 91.800,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 183.600,00**, a carico di XXXXXXXX per i diritti di piena proprietà, XXXXXXXX i diritti di ½ di piena proprietà , XXXXXXXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU al fg. 3 part.Ile 2395 sub 12 e 14 siti nel comune di Torregrotta (Me) oggetto della procedura

Nota in rettifica alla formalità ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta presso Ufficio di pubblicità immobiliare di Messina in data 17/04/2003 al n. registro generale 11042 e al n. registro particolare 1351

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

Verbale di Pignoramento immobili atto Uff. Giud. Corte d'Appello di Messina del 07/06/2024 rep. n. 2222 e trascritta presso Ufficio di pubblicità immobiliare di Messina in data 26/06/2024 al n. registro generale 17545 e al n. registro particolare 13996 a favore di Amco-Asset Management Company spa con sede in Napoli C.F. 05828330638 **per capitale di € 91.800,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 183.600,00**, a carico di XXXXXXXX per i diritti di piena proprietà, XXXXXXXX per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili riportati in NCEU al fg. 3 part.Ile 2395 sub 12 e 14 siti nel comune di Torregrotta (Me) oggetto della procedura
Sentenza di fallimento: nessuna

ALTRE TRASCRIZIONI

Nessuna

ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

Fonte dati: Relazione notarile del Notaio dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 26/06/2024

6. INFORMAZIONI SU SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO A CARICO DEGLI ATTUALI PROPRIETARI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute al 31/12/2024 (ultimi due anni 2023-2024)	€	1.854,39
Altre limitazioni d'uso		
Procedimenti in corso a carico degli attuali proprietari		
Nessuno		

Altro

Si segnala che risultano spese condominiale scadute ed insolute a consuntivo annualità 2022 pari ad € 2.264,07

Fonte dati: Amministratore "condominio La Perla"

7. PRATICHE EDILIZIE-SITUAZIONE URBANISTICA-VINCOLI DI ZONA

7.1 Pratiche edilizie

Il complesso edilizio nel quale è inserito l'immobile (lotto) oggetto di stima è stato edificato su progetto per la realizzazione di un complesso residenziale in via Mezzasalma con c.e. n°2015 del 09.02.2000 intestata alla ditta XXXXXXXX e limitatamente ai corpi A e B successive c.e. integrative n°2053 del 11/05/2001 e 2246 del 23/05/2006 intestate alla XXXXXXXX n.q. Amministratore unico della società XXXXXXXX

Il corpo A in cui è situato l'immobile in oggetto è stato dichiarato abitabile, giusto certificato di abitabilità n° 4692/08 del 20/03/2008 rilasciato dal comune di Torregrotta

7.2 Situazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente al momento della valutazione

Il Comune di Torregrotta è dotato di PRG approvato con D.D.G. n. 31 del 16/03/2020. L'immobile in oggetto ricade in zona omogenea B0 denominata zona saturata con mantenimento dello stato di fatto

ZONA OMOGENEA B0-Mantenimento stato di fatto



figura 3- stralcio cartografico strumento urbanistico

Stralcio Norme tecniche di attuazione

Art. 30 Zona B0- Mantenimento dello stato di fatto

Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

Attività edilizia consentita: fermi restando i permessi e le lottizzazioni già approvate, a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde attrezzato per il tempo libero, il gioco, lo sport e per il parcheggio.

Destinazioni di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purchè compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26.

Strumento di attuazione: Permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71 e ss.mm.ii. .

7.3 Vincoli di zona

Vincolo sismico: Zona sismica 2 (*Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Sicilia n. 408 del 19.12.2003 e successivamente modificata con la D.G.R. n. 81 del 24 febbraio 2022*)

Vincolo ex T.U. Beni Culturali: No

Vincolo Forestale: No

Vincolo Idrogeologico: No

Altri Vincoli (specificare): No

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità edilizia

8.1.1. Corpo A-Appartamento

Confrontando il rilievo dei luoghi con l'ultimo progetto approvato in Comune risultano le seguenti rilevanzze:

- 1- la porta di accesso al bagno si trova in posizione differente;
- 2- la superficie utile del balcone prospettante ad est è leggermente differente in difetto (11,34 mq contro 12,00 mq di progetto-tolleranza -5,8%);
- 3- la superficie utile di pavimento è leggermente differente in eccesso (78,66 mq contro 78,21 di progetto-tolleranza +0,7%);
- 4- a superficie utile del balcone prospettante ad ovest è leggermente differente in eccesso (11,74 mq contro 11,40 mq di progetto-tolleranza +3%);
- 5- l'altezza di interpiano è leggermente differente in eccesso (2,89 m contro 2,84 di progetto-tolleranza +1,7%)

Tali rilevanzze non costituiscono illecito edilizio e come tali non sono oggetto di un apposito procedimento di sanatoria, né tanto meno di condono.

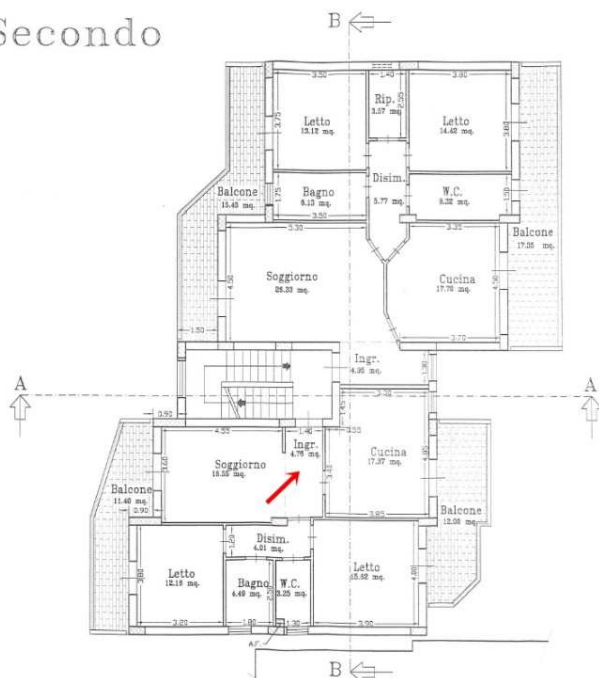
In particolare:

- le rilevanzze di cui ai punti 1 e 2 si classificano tolleranze esecutive di cui all' art. 34 bis, comma 2-bis T.U. DPR 380/01 e s.m.i.

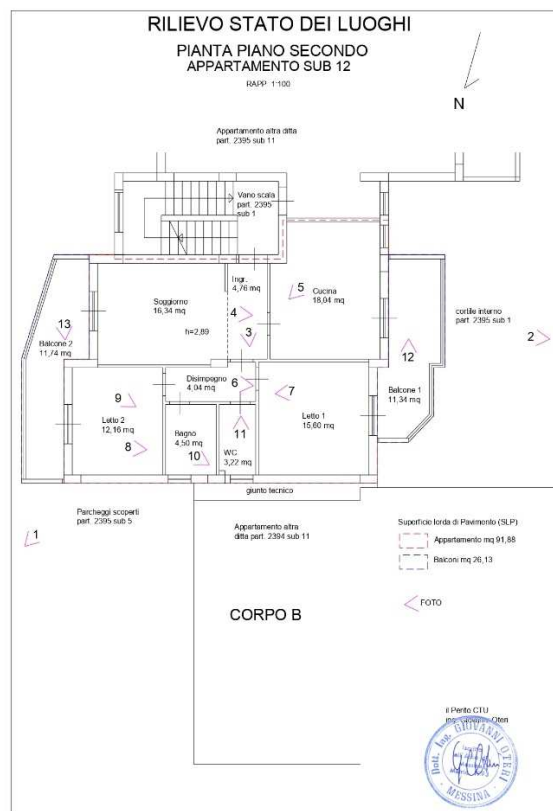
-le rilevanzze di cui ai punti 3-4-5 si classificano tolleranze costruttive rientrati nel limite del 5% (unità immobiliare con superficie utile <100 mq a >=60 mq) di cui all'art. 34 bis, comma 1-bis T.U. DPR 380/01 e s.m.i.

In questi casi l'art. 34-bis, comma 3 prevede che *per attestare lo stato legittimo dell'immobile il tecnico abilitato si limiti a dichiarare la sussistenza dei presupposti di tali tolleranze nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimenti o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

Piano Secondo



Stralcio Planimetria stato autorizzato- C.E. 2246/06



Planimetria rilievo dei luoghi

Esito conformità edilizia			
Giudizio	X	Conforme	
		Non conforme ma regolarizzabile	
		Non conforme e non regolarizzabile	
Procedura/Normativa di riferimento regolarizzazione difformità			
Costi di regolarizzazione	oblazione	€	0,00
	Diritti segreteria	€	0,00
	Onorario tecnico	€	0,00
	Costo opere da realizzare	€	0,00
	sommano	€	0,00
	Tempi necessari per la regolarizzazione gg		
CRITICITA'	X	Nessuna	
		Bassa	
		Media	
		Alta	

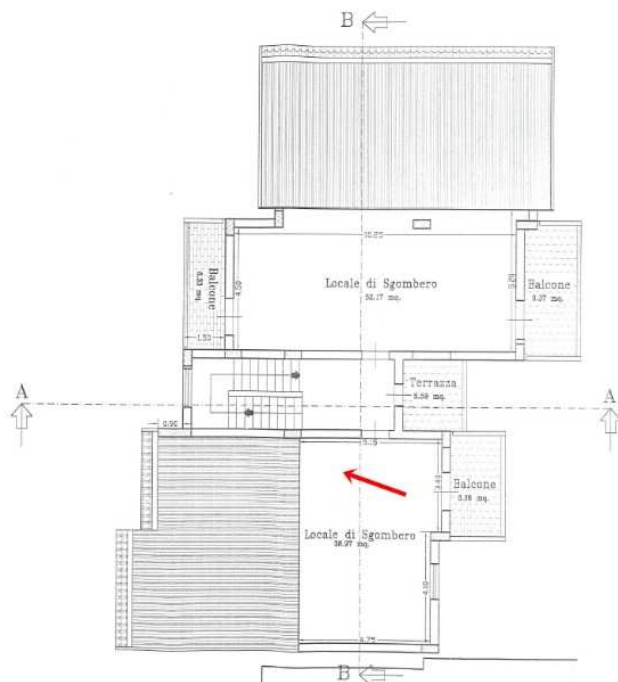
8.1.2. Corpo B-Sottotetto/deposito

Confrontando il rilievo dei luoghi con l'ultimo progetto approvato in Comune risultano le seguenti rilevanzze:

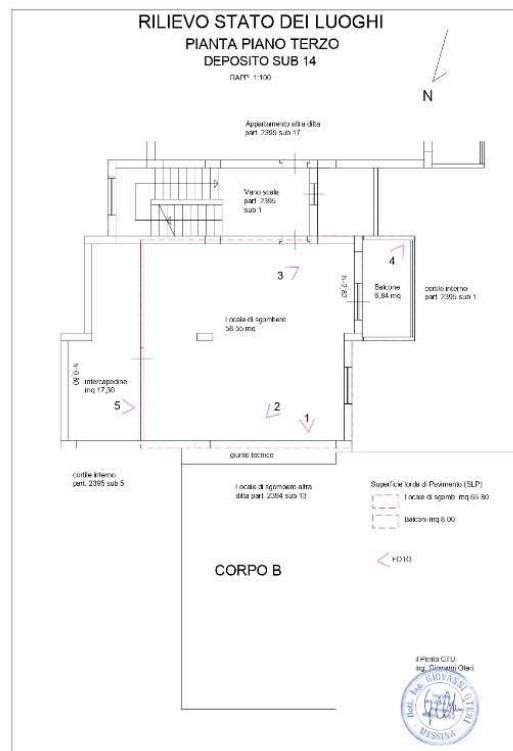
-l'altezza utile interna alla gronda e al colmo sono differenti in eccesso (gronda 0,80 m contro 0,60 di progetto-tolleranza +33,3%; colmo 2,82 m contro 2,60 di progetto-tolleranza +7,7%)

Trattasi di variazione non essenziale in quanto riguarda immobili a destinazione non residenziale (art. 32 comma 6bis T.U.) sanabile con scia per accertamento di conformità ai sensi art. 36bis T.U. con oblazione minima di € 516,00

Pianta Sottotetto



Stralcio Planimetria stato autorizzato- C.E. 2246/06



Planimetria rilievo dei luoghi

		Esito conformità edilizia	
Giudizio		 	Conforme
		X	Non conforme ma regolarizzabile
		 	Non conforme e non regolarizzabile
Procedura/Normativa di riferimento regolarizzazione difformità		Accertamento di conformità art 36bis T.U.	
Costi di regolarizzazione	oblazione	€	516,00
	Diritti segreteria	€	0,00
	Onorario tecnico	€	1.500,00
	Costo opere da realizzare	€	0,00
	sommano	€	2.016,00
CRITICITA'	Tempi necessari per la regolarizzazione gg.	30	
		 	Nessuna
		X	Bassa
		 	Media
		 	Alta

8.2 Conformità catastale

Le difformità edilizie riscontrate necessitano di un aggiornamento catastale

8.2.1. Corpo A-Appartamento

		Esito conformità edilizia	
Giudizio			Conforme
			Non conforme ma regolarizzabile
			Non conforme e non regolarizzabile
Procedura catastale regolarizzazione difformità		Variazione catastale Docfa	
Costi di regolarizzazione	Tributi catastali	€	70,00
	Onorario tecnico	€	300,00
	sommano	€	370,00
Tempi necessari per la regolarizzazione gg		15	
CRITICITA'			Nessuna
			Bassa
			Media
			Alta

8.2.2. Corpo B-Deposto/sottotetto

		Esito conformità edilizia	
Giudizio			Conforme
			Non conforme ma regolarizzabile
			Non conforme e non regolarizzabile
Procedura catastale regolarizzazione difformità			
Costi di regolarizzazione	Tributi catastali	€	70,00
	Onorario tecnico	€	300,00
	sommano	€	370,00
Tempi necessari per la regolarizzazione gg		15	
CRITICITA'			Nessuna
			Bassa
			Media
			Alta

8.3 Conformità urbanistica

8.3.1. Corpo A-Appartamento

Nessuna difformità

8.3.2. Corpo B-Deposto/sottotetto

Nessuna difformità

8.4 Corrispondenza dati catastali/Atto di pignoramento:

8.4.1. Corpo A-Appartamento

Nessuna difformità

8.4.2. Corpo B-Deposto/sottotetto

Nessuna difformità

9. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto è da considerarsi unico e non divisibile in quanto pur trattandosi di due u.i. costituite da un appartamento e da un soprastante sottotetto destinato a deposito non comunicanti e con accessi separati su vano scala comune, il regolamento edilizio comunale di Torregrotta prevede che i sottotetti sia asserviti alle unità immobiliari residenziali. Inoltre per il mercato immobiliare la vendita separata del sottotetto risulterebbe complicata e poco remunerativa.

10. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

10.1 Informazioni relative al calcolo della Consistenza

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SLP (Sup. lorda di pavimento), cioè al lordo delle murature perimetrali esterne e dei tramezzi interni (100% fino ad uno spessore di cm 50, mentre per i muri in comunione con altre proprietà o locali condominiali per il 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25) misurata esternamente alla quota convenzionale di m 150 dal piano del pavimento. La superficie commerciale (superficie equivalente) viene computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011, norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, Codice delle Valutazioni Immobiliari (V Edizione 2018).

10.2 Calcolo della consistenza Corpo A- Appartamento

destinazione	Parametro	S.L.P. -mq	Coefficiente -%	Superficie equivalente-mq
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	91,88	100	91,88
Balcone comunicante	Superficie lorda di pavimento	26,13	30 -fino a 25 mq 10-quota eccedente	7,62
			Sommano	99,50

10.3 Calcolo della consistenza Corpo B- Deposito/sottotetto

destinazione	Parametro	S.L.P. -mq	Coefficiente -%	Superficie equivalente-mq
Sottotetto	Superficie lorda di pavimento	65,80	50%-Sottotetti agibili ma non abitabili	32,90
Balcone comunicante	Superficie lorda di pavimento	8,00	30 -fino a 25 mq 10-quota eccedente	2,40
			Sommano	35,30

10.4 Calcolo della consistenza del lotto di vendita

La consistenza del lotto di vendita risulta pari alla somma delle consistenze dei due immobile e quindi:
Superficie commerciale lotto= 99,50+35,30= mq 134,80 arrotondando per difetto =mq 134,00

10.5 Identificazione zona OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

I beni sono ubicati in zona centrale- codice zona B1

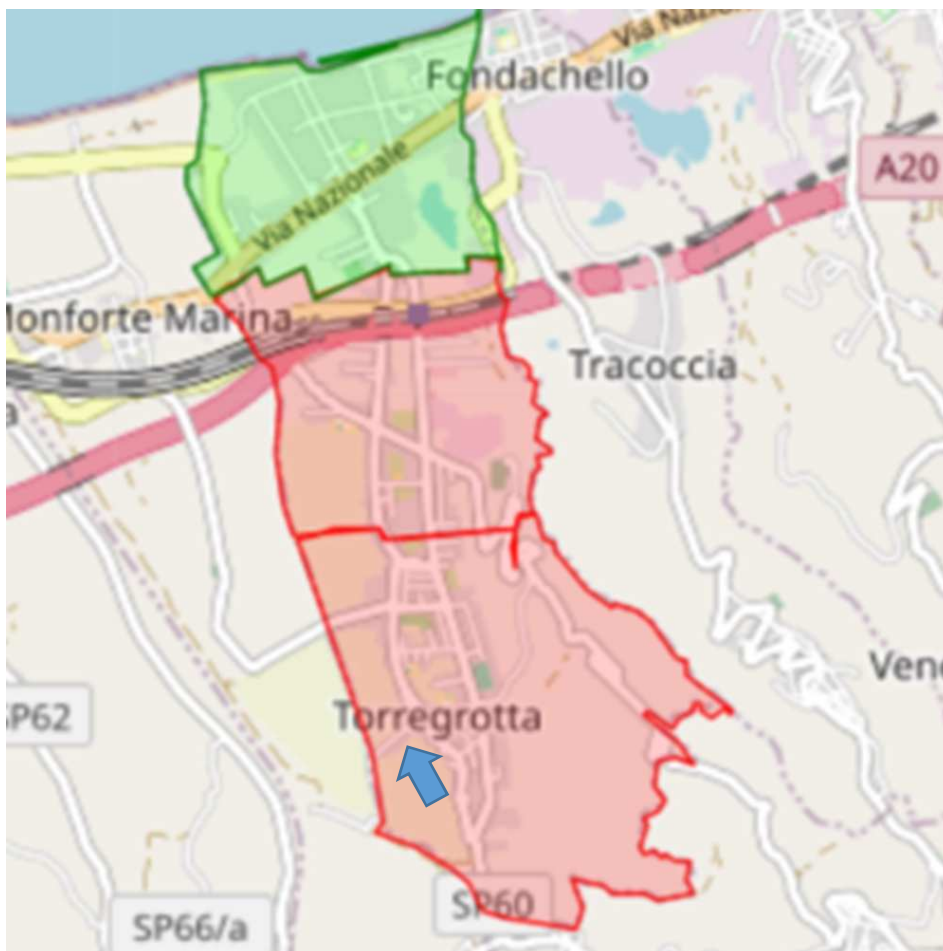


figura n. 4 stralcio zona omogenea OMI

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criteri di stima

Come base di partenza si sono visionati le quotazioni immobiliari indicati da vari osservatori privati come Borsino Immobiliare, nonché le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2024. A seguire la valutazione è stata eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa secondo il metodo MCA, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quella del bene da valutare; calcolati così i valori medi di complessi immobiliari simili si è proceduto alla correzione di tali valori tenendo conto delle caratteristiche specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore medio dell'immobile in esame, quali le caratteristiche estrinseche che contraddistinguono il bene immobile descritto ai punti precedenti, in relazione alla sua destinazione urbanistica, alla sua posizione rispetto il centro abitato del paese, alla forma geometrica ed esposizione dell'immobile, alle strade di accesso, la vicinanza ad infrastrutture e servizi ecc., ma anche i caratteri intrinseci dell'edificio e dell'unità immobiliare, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, l'orientamento ecc.. Infine si specifica che la valutazione di mercato che ne scaturisce viene eseguita secondo le linee guida ABI.

11.2 Fonti di informazione

A-Annunci immobiliari

Comparativo 1

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Pluto immobiliare

Sito: immobiliare.it

Codice Immobile: AVR 199

Data contratto/rilevazione: 09/02/2025

Ubicazione: via XXI Ottobre-Torregrotta

Superficie commerciale: **mq 119**

Locali: 3

Bagni: 1

Piano: 2

Balconi: Si

Terrazzo: no

Posto auto: si scoperto

Riscaldamento: Autonomo

In complesso residenziale: Si

Ascensore: No

Anno costruzione: 2000

Stato: buono

Prezzo: € 79.000 pari a €/mq 663,86

Comparativo 2

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Sicilianima

Sito: idealista.it

Codice Immobile: 30886535

Data contratto/rilevazione: 09/02/2025

Ubicazione: viale Europa, 127-Torregrotta

Superficie commerciale: **mq 114**

Locali: 4

Bagni: 1

Piano: 2

Balconi: Si

Terrazzo: no

Posto auto: si scoperto

Riscaldamento: Autonomo

In complesso residenziale: Si

Ascensore: No

Anno costruzione: 1984

Stato: buono

Prezzo: € 96.000 pari a €/mq 842,10

Comparativo 3

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Casa.it

Sito: casa.it

Codice Immobile: 49583451

Data contratto/rilevazione: 09/02/2025

Ubicazione: via XXI Ottobre, 364-Torregrotta

Superficie commerciale: **mq 105**

Locali: 5

Bagni: 2

Piano: 2

Balconi: Si

Terrazzo: Si

Posto auto: si scoperto

Riscaldamento: Autonomo

In complesso residenziale: Si

Ascensore: No

Anno costruzione: 1998

Stato: buono

Prezzo: € 100.000 pari a €/mq 952,38

Comparativo 4

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Immobiliare mediterranea

Sito: mediterranea-immobiliare.it

Codice Immobile: V6.25

Data contratto/rilevazione: 09/02/2025

Ubicazione: via Mezzasalma-Torregrotta

Superficie commerciale: **mq 135**

Locali: 4

Bagni: 2

Piano: 2

Balconi: Si

Terrazzo: Si

Posto auto: non specificato

Riscaldamento: Autonomo

In complesso residenziale: Si

Ascensore: No

Anno costruzione: non specificato

Stato: da ammodernare

Prezzo: € 115.000 pari a €/mq 851,85

B-Consultazione atti di vendita

Nessuno

C-Interviste agli operatori immobiliari**1-Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**

Periodo: 1 sem 2024

Zona: B1

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620,00

Valore di mercato medio (€/mq): 745,00

Valore di mercato max (€/mq): 870,00

2- Borsino immobiliare

Periodo: febr. 2025

Zona: Centro (via Matteotti, via Salvo D'Acquisto, tratto sud via XXO Ottobre)

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore di mercato min (€/mq): 563,00

Valore di mercato medio (€/mq): 710,00

Valore di mercato max (€/mq): 858,00

11.3 Stima del valore unitario di mercato

Attraverso le indagini effettuate, è stato possibile accertare che, con riferimento alla zona OMI di ricadenza dell'immobile, alla destinazione d'uso, alla tipologia edilizia ed allo stato di conservazione normale:

- il prezzo medio per gli immobili scelti dagli annunci immobiliari per la comparazione è di circa **€/mq 827,55**- il prezzo va considerato come **prezzo massimo** in mancanza di informazioni sulle trattative private;
- il prezzo medio degli immobili residenziali desunto dagli Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI Agenzia entrate e Borsino immobiliare), con riferimento al **valore massimo è di €/mq 864,00**

Ne risulta un valore medio **Vmu pari a: €/mq 845,77**

Tuttavia, tenuto conto dei vari fattori positivi e negativi che incidono nella stima del valore venale del compendio, il valore medio ricavato per comparazione viene "corretto" mediante l'applicazione di un coefficiente di differenziazione Kt che tiene conto dei seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile e dei relativi pesi Kn:

CARATTERISTICHE IMMOBILE	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE
Coeff. vetustà del fabbricato	<i>Da 10 a 20 anni</i> 1,00
Coeff. qualità e stato manutenzione/conservazione	<i>mediocre</i> 0,90
Coeff. di piano	<i>secondo</i> 0,96
Coeff. di esposizione	<i>veduta su paesaggio naturale</i> 1,05
Coeff. d'illuminazione	<i>normale</i> 1,00
Coeff. di disponibilità	<i>unità libera</i> 1,00
Coefficiente di differenziazione globale Kt=	0,90

Pertanto il più probabile valore unitario di mercato per il bene in perizia potrà essere considerato pari a **€/mq 761,00** (arrotondamento per difetto). Si fa osservare che tale valore è in linea con i prezzi medi OMI (€/mq 741,00)

11.4 Valore di vendita giudiziaria (FJV)

Valore di stima corretto	€/mq 761,00	X mq 134,00	€ 101.974,00
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria			€ 10.197,40
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale			€ 2.756,00
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita			€ 1.854,39
Decremento per arrotondamento			€ 166,21

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 87.000,00
Data della valutazione	05/03/2025

11.5 Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione

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

Messina, 05/03/2025

il CTU esperto estimatore

Ing. Giovanni Oteri

