

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**SECONDA - CIVILE FORZATE**

**Esecuzione Forzata**

**Palatino SPV srl e per essa Special Gardant spa**

contro

[REDACTED] - [REDACTED]

Perizia di Stima e attività connesse per gli immobili di cui al pignoramento reg. 1895C  
del 23/05/2023 nel procedimento 113/2023 contro i Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED]

N. Gen. Rep. **113/2023**

**Giudice Esecuzione Dr. Daniele Carlo MADIA**

**ELABORATO PERITALE**

Messina, lì 14/03/2023

il perito  
Ing. Letterio Crisafulli



Tecnico incaricato: Ing. Letterio Crisafulli  
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 3315  
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1972  
C.F.CRSLTR74E02F158K - P.Iva 01857800831

con studio in Messina (Messina) Via Maddalena n.36  
cellulare: 3339232364  
email: lecrisaf@gmail.com  
pec: letterio.crisafulli@ingpec.eu

## Sommario

Lotto 001 .....	3
Lotto 002 .....	9
Lotto 003 .....	15
Lotto 004 .....	21

---

### RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTI:

<b>Lotto 1</b>	Appartamento in Messina SS 114 - vill. Santa Margherita	<b>€ 101.250,00</b>
<b>Lotto 2</b>	Appartamento in Messina Via Bottone n1	<b>€ 68.525,00</b>
<b>Lotto 3</b>	Villetta in Gioiosa Marea (ME) c.da Galbato n.6	<b>€ 87.500,00</b>
<b>Lotto 4</b>	Terreni in Gioiosa Marea (ME) c.da Galbato	<b>€ 12.000,00</b>

---



**Lotto 001****Appartamento sito in Messina SS114 km 10800****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto a Piano 1 di un complesso condominiale sito lungo Strada Statale 114 km 10,800.

Composto da 2 camere da letto; un soggiorno con a.c.; un corridoio; un WC; un ripostiglio; un balcone/terrazzo di piccole dimensioni vista mare.

L'appartamento ha una superficie commerciale linda equivalente di 103 m<sup>2</sup> ed una superficie netta di 92 m<sup>2</sup>

L'appartamento ha accesso dal ballatoio comune aperto cui si accede da una scala a partire dalla corte condominiale del complesso edilizio.

Identificato al N.C.T. del comune di Messina al fg 183 p 29 s 43.  
categoria A/2 classe 10; rendita € 255,65; vani 5,5 sup catastale 111 m<sup>2</sup>

In seguito alla nomina dell'esperto, sono state condotte la verifica di rispondenza rispetto alle planimetrie catastali, riscontrando delle differenze e procedendo all'aggiornamento catastale.

Coerenze: L'appartamento confina a sud con l'immobile sub 18; a nord con l'appartamento sub 16; ad Est ha un fronte libero vista mare; ad ovest il ballatoio affaccia sulla ss114

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica dei villaggi rivieraschi (normale) a traffico extraurbano con parcheggi scarsi e viabilità congestionata.
Servizi della zona:	scuola media (scarso), Scuole superiori (scarso), farmacie (sufficiente), supermercato (scarso), guardia medica (scarso), stazione ferroviaria (scarso), collegamenti bus intercomunali (scarso), luoghi di culto (scarso)
Caratteristiche zone limitrofe:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali ed esercizi di vicinato.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (1), ferrovia (15,7), autostrada (4,5), aeroporto CT (105), porto (15,7).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Appartamento di abitazione del debitore eseguitato

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Iscrizioni: nessuna*

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni: n.2433/300 del 27/01/2011 Ipoteca volontaria atto di mutuo fondiario Notaio Contartese Pasquale nn 172481/34474 del 21/01/2011; a favore di Banca Popolare di Ragusa soc.coop. per azioni*

4.2.2. *Iscrizioni: nn6398/535 del 13/03/2013 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/11/2012 rep 3679 Trib di Messina a favore di Banca Carige casa di risparmio di Genova e Imperia spa*

4.2.3. *Pignoramenti: a favore di Palatino SPV srl contro [REDACTED] e [REDACTED] del 26/04/2023 trascrizione nn. 18394/14758 del 04/07/2023*

4.2.4. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.5. *Altre limitazioni d'uso: Cubatura edilizia nulla*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Si sono riscontrate delle variazioni tra il progetto autorizzato C.E.

**In data è stata fatta domanda di condono a cura cella ditta costruttrice;**

Dopo l'acquisto il Sig. [REDACTED] ha eseguito lavori in assenza di titolo edilizio modificando gli spazi interni e chiudendo con struttura a vetri una porzione di terrazzo a livello costituendo un aumento di cubatura.

La modifica spazi interni è sanabile.

L'aumento di cubatura non è sanabile va riripristinata la vecchia delimitazione del terrazzo.

Le differenze riguardano:

Diversa distribuzione di spazi interni;

Aumento di cubatura con inglobamento nel soggiorno/ a.c. di una porzione di terrazzo a livello.

**4.3.2. Conformità catastale: La planimetria catastale non era conforme allo stato di fatto per cui è stato redatta una pratica DocFa di aggiornamento catastale****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00
--	--------

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: nessuno	€ 0,00
---	--------

Da informazioni reperite non sono mai state richieste spese condominiali	€ 0,00
--	--------

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] - Atto di compravendita in Notaio Contartese Pasquale trascritto il 27/01/2011 ai nn 2432/1723

**6.2 Precedenti proprietari:**

Sig. [REDACTED], nato a Messina il 25/07/1963 C.F. [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**C.E. n.6123 del 24/12/1979 e n. 8040/6123bis del 24/08/1984**

**Domanda di Sanatoria in data 07/04/1986 prot. n. 2954 (relativa ad altra porzione del fabbricato)**

**Certificato di Agibilità** assente

**Descrizione immobile di cui al punto A**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto a Piano 1 di un complesso condominiale sito lungo Strada Statale 114 km 10,800.

Composto da 2 camere da letto; un soggiorno con a.c.; un corridoio; un WC; un ripostiglio; un balcone/terrazzo di piccole dimensioni vista mare.

L'appartamento ha una superficie commerciale linda equivalente di 103 m<sup>2</sup> ed una superficie netta di 92 m<sup>2</sup>

L'appartamento ha accesso dal ballatoio comune aperto cui si accede da una scala a partire dalla corte condominiale del complesso edilizio.



Identificato al N.C.T. del comune di Messina al fg 183 p 29 s 43.  
categoria A/2 classe 10; rendita € 255,65; vani 5,5 sup catastale 111 m<sup>2</sup>

In seguito alla nomina dell'esperto, sono state condotte la verifica di rispondenza rispetto alle planimetrie catastali, riscontrando delle differenze e procedendo all'aggiornamento catastale.

Coerenze: L'appartamento confina a sud con l'immobile sub 18; a nord con l'appartamento sub 16; ad Est ha un fronte libero vista mare; ad ovest il ballatoio affaccia sulla ss114

### **Destinazione urbanistica: Residenziale - B4d**

Nel Piano Regolatore Generale: presa d'atto ex art. 4 DDR 686/2002;

Destinazione	Parametro	Sup.	Coefficiente	Sup Equivalente
1) Soggiorno / a.c.	Sup. reale netta	51,1	1	51,1
	Sup. reale linda	55,1	1	55,1
2) Letto M	Sup. reale netta	15,38	1	15,38
	Sup. reale linda	17,58	1	17,58
3) Letto S	Sup. reale netta	11,78	1	11,78
	Sup. reale linda	13,73	1	13,73
4) Corridoio	Sup. reale netta	8,33	1	8,33
	Sup. reale linda	9,34	1	9,34
5) WC	Sup. reale netta	5,51	1	5,51
	Sup. reale linda	6,32	1	6,32
6) terrazzo	Sup. reale netta	6,55	0,15	0,9825
	Sup. reale linda	6,55	0,15	0,9825
<b>Sup. reale netta</b>		98,65		93,0825
<b>Sup. reale linda</b>		108,62		103,0525

### **Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: legno / alluminio; condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: legno tamburato; condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti.
<i>Finiture:</i>	pittura ducotone,
<i>Intonaci:</i>	civili
<i>Intercapedine:</i>	N.P.
Impianti:	
<i>Montacarichi:</i>	Assente.
<i>Citofonico:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	completo con salvavita : discreto
<i>Fognatura:</i>	tipologia: collettore condominiale allacciato alla fognatura comunale.
<i>Termico:</i>	tipologia: Boiler produzione ACS
<i>Climatizzazione:</i>	Presente : due condizionatori monosplit

### **Accessori:**

<i>Servizi igienici:</i>	tipologia: un servizio igienico in buone condizioni.
<i>Balconi:</i>	terrazza vista mare



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sono stati adottati 2 criteri di stima per il calcolo del valore del fabbricato: Stima parametrica e stima sintetica comparativa semplificata. La stima è stata effettuata basandosi su due fonti diverse di dati.

Al valore determinato sono stati detratti i costi per terminare l'intervento.

- *Parametrica*: basata sul valore parametrico al metro quadrato ricavato dai valori delle tabelle OMI per tipologie di immobili residenziali in zone omogenee
- *Sintetica comparativa semplificata*: basata sul valore al metro quadrato della superficie commerciale di immobili in vendita presso agenzie immobiliari di caratteristiche dimensionali e costruttive simili all'immobile oggetto di stima.

La **superficie commerciale** è data dalla somma della superficie linda degli appartamenti considerando per intero i muri divisori interni e quelli di totale pertinenza dell'immobile e per metà i muri di confine con i restanti immobili e della superficie delle parti pertinenziali con l'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio; Alla superficie commerciale si è giunti attraverso la somma delle superfici lorde dei diversi ambienti, ottenendo così una descrizione più dettagliata dell'immobile.

Alle due stime verrà dato un peso ponderale in funzione di caratteristiche di attendibilità dell'una o dell'altra metodologia e delle tendenze del mercato immobiliare.

Al valore così determinato verranno sottratti tutti i costi di completamento, regolarizzazione, e quant'altro necessari per ricondurre le condizioni dell'immobile a normali e adatte per un regolare utilizzo.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento a Piano primo di complesso residenziale

##### ➤ *Stima parametrica: OMI*

Peso ponderale: 1

Per la Stima parametrica si è attribuito un valore della superficie dell'immobile pari a 1015,00 €/m<sup>2</sup>, determinato mediante l'utilizzo dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento al 1° Semestre 2023 ed utilizzando questi parametri:

zona: Messina - periferia D1;

tipologia prevalente: Abitazione civili;

destinazione: residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1200	L	3,3	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	1150	L	2,9	4,2	N
Autorimesse	NORMALE	330	390	L	2,8	4,2	N
Box	NORMALE	370	550	L	3,7	5,4	N
Posti auto coperti	NORMALE	280	420	L	2,8	4,2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	220	320	L	1,9	2,8	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	3,7	5,4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O / N / S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Lo stato di conservazione dell'immobile è Normale, per cui si è adottato un valore medio

Destinazione	Sup Equivalente	Valore unitario	valore complessivo
1) Soggiorno / a.c.	55,1	1.015,00	€ 55.926,50
2) Letto M	17,58	1.015,00	€ 17.843,70
3) Letto S	13,73	1.015,00	€ 13.935,95
4) Corridoio	9,34	1.015,00	€ 9.480,10
5) WC	6,32	1.015,00	€ 6.414,80
6) terrazzo	0,98	1.015,00	€ 997,24
<b>Sup. reale lorda</b>	<b>103,05</b>		<b>€ 104.598,29</b>

- Valore corpo:	€ 104.598,29
- Valore accessori: posto auto scoperto non esclusivo	€ 8.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 112.598,29

➤ *Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) su Agenzie Immobiliari:*

Peso ponderale: 1

Dalle ricerche di mercato effettuate si è ricavato per immobili simili posti in zone similari e di epoche di costruzioni generalmente più remote, un valore di 1.060,00 €/m2.

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

Destinazione	Sup Equivalente m2	Valore unitario €/m2	valore complessivo
1) Soggiorno / a.c.	55,1	1.060,00	€ 58.406,00
2) Letto M	17,58	1.060,00	€ 18.634,80
3) Letto S	13,73	1.060,00	€ 14.553,80
4) Corridoio	9,34	1.060,00	€ 9.900,40
5) WC	6,32	1.060,00	€ 6.699,20
6) terrazzo	0,98	1.060,00	€ 1.041,45
<b>Sup. reale linda</b>	<b>103,05</b>		<b>€ 109.235,65</b>

- Valore corpo: **€ 109.235,65**
- Valore accessori: posto auto scoperto non esclusivo **€ 8.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 117.235,65**

#### Riepilogo della Stima:

La superficie linda commerciale è pari a 103,0 m<sup>2</sup>

La superficie netta ragguagliata è pari a 93,1 m<sup>2</sup>

Stima 1	112.598,29 €	Peso 1
Stima 2	117.235,65 €	Peso 1

Valor Medio Ponderale =  $(112.598 \times 1 + 117.235 \times 1) / 2 = 114.916,50$

ID	Immobile	Superficie linda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Appartamento a piano primo in complesso condominiale</b>	103,0	€ 115.000,00	<b>€ 115.000,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (vedere allegati)

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 5.750,00**

Costi di sanatoria, di competenze tecniche di ripristino delle opere non sanabili:

**€ 8.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**ordinanza di vendita**

**TOTALE adeguamenti e correzioni**

**€ 13.750,00**

Le spese di trasferimento sono a carico dell'acquirente

Imposte di Registro, Catastale, Ipotecaria e sul Valore Aggiunto.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed arrotondato nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 101.250,00**

**Lotto 002****Appartamento sito in Messina Via Bottone n. 1 ( 42C)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Nuda proprietà per la quota di 500/1000 e Usufrutto di immobile residenziale sito a piano secondo di un edificio residenziale a 6 elevazione f.t. sito in via Bottone n.1 del comune di Messina.

L'immobile è composto da un ingresso/disimpegno dal quale si accede a due camere da letto ed all'ambiente soggiorno / cucina. Dal soggiorno / cucina si accede ad un secondo disimpegno che collega una terza stanza da letto, il bagno, un ripostiglio ed un bagnetto di servizio. E' presente un balcone prospiciente il cortile interno. La superficie commerciale linda equivalente è pari a 108 m<sup>2</sup>; la superficie netta è pari a 92 m<sup>2</sup>.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Messina al fg 133 p 551 s 11.  
categoria A/2 classe 11; rendita € 325,37; vani 6; sup catastale 112m<sup>2</sup>

In seguito alla nomina dell'esperto, sono state condotte le verifiche della rispondenza planimetrica e sono stati effettuati i conseguenti aggiornamenti catastali.

Il 50% della nuda proprietà è intestata ad un terzo non interessato dalla presente procedura.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi e viabilità congestionata.
Servizi della zona:	scuola media (buono), Scuole superiori (sufficiente), farmacie (buono), supermercato (buono), guardia medica (buono), stazione ferroviaria (normale), collegamenti bus intercomunali (buona), luoghi di culto (buona)
Caratteristiche zone limitrofe:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali ed esercizi di vicinato.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (1), ferrovia (5,5), autostrada (5,0), aeroporto CT (108), porto (5,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Appartamento abitato dalla esecutiva

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*  
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nuda proprietà del 50% intestata a terzi*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: nn6398/535 del 13/03/2013 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/11/2012 rep 3679 Trib di Messina; a favore di Banca Carige casa di risparmio di Genova e Imperia spa*

- 4.2.2. *Pignoramenti: a favore di Palatino SPV srl contro [REDACTED] e [REDACTED] del 26/04/2023 trascrizione nn. 18394/14758 del 04/07/2023*

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*  
 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Cubatura edilizia nulla*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:  
 Si sono riscontrate delle variazioni tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto.  
 L'immobile si può regolarizzare con CILA in sanatoria.*

- 4.3.2. *Conformità catastale:  
 E' stata aggiornata l'iscrizione in catasto*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 300,00

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA  
 Perito: Ing. Letterio Crisafulli

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**  
 Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Impianto citofonico; luce condominiale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

Sig. [REDACTED] 50% nuda proprietà (esegutato)  
 Sig. [REDACTED] 50% nuda proprietà  
 Sig.ra [REDACTED] usufrutto (eseguita)

Trasferimento immobile con atto notarile in Notaio Arrigo Francesco del 28/09/2007 ai nn 129030/11202; in esecuzione provvedimento del sentenza Tribunale di Messina per separazione consensuale dei coniugi n. 261/96 - RG 84/96 n. cronologico 4466 - (Usufrutto Sig.ra [REDACTED]  
 - Nuda proprietà per 1/3 ciascuno [REDACTED], [REDACTED],  
 [REDACTED].

Trascritto a Messina ai nn RG 40815 e RP 23572 del 11/10/2007

[REDACTED] ha trasferito la propria quota a [REDACTED] e [REDACTED]

con atto del 25/09/2009 in Notaio Arrigo Nunzio rep. 13156

**6.2 Precedenti proprietari:**

Sig. [REDACTED], nato a Messina il 25/01/1940 C.F. [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenze Edilizie n. 3071/1369 del 31/08/1968; n.817/3071/1369 bis del 26/06/1970; n. 1357/1369ter del 21/07/1971

**Modifica spazi interni eseguite in assenza di comunicazione**

**Certificato GC ultimazione lavori** prot. n. 27412 sez 1/c del 19/02/1971

**Certificato di Agibilità** assente

**Descrizione immobile di cui al punto A**

- A. Nuda proprietà per la quota di 500/1000 e Usufrutto di immobile residenziale sito a piano secondo di un edificio residenziale a 6 elevazione f.t. sito in via Bottone n.1 del comune di Messina.

L'immobile è composto da un ingresso/disimpegno dal quale si accede a due camere da letto ed all'ambiente soggiorno / cucina. Dal soggiorno / cucina si accede ad un secondo disimpegno che collega una terza stanza da letto, il bagno, un ripostiglio ed un bagnetto di servizio. E' presente un balcone prospiciente il cortile interno. La superficie commerciale lorda equivalente è pari a 108 m<sup>2</sup>; la superficie netta è pari a 92 m<sup>2</sup>.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Messina al fg 133 p 551 s 11.  
 categoria A/2 classe 11; rendita € 325,37; vani 6; sup catastale 112 m<sup>2</sup>

In seguito alla nomina dell'esperto, sono state condotte le verifiche della rispondenza planimetrica e sono stati effettuati i conseguenti aggiornamenti catastali.

Il 50% della nuda proprietà è intestata ad un terzo non interessato dalla presente procedura.

**Destinazione urbanistica: Residenziale - B1**

Nel Piano Regolatore Generale: presa d'atto ex art. 4 DDR 686/2002;

Destinazione	Parametro	Sup.	Coefficiente	Sup Equivalente
1) Soggiorno / a.c.	Sup. reale netta	27,85	1	27,85
	Sup. reale linda	31,1	1	31,1
3) Letto M	Sup. reale netta	19,03	1	19,03
	Sup. reale linda	21,7	1	21,7
3) Letto M	Sup. reale netta	15,28	1	15,28
	Sup. reale linda	18,36	1	18,36
4) Letto S	Sup. reale netta	13,79	1	13,79
	Sup. reale linda	15,7	1	15,7
5) Corridoio1	Sup. reale netta	5,37	1	5,37
	Sup. reale linda	6,22	1	6,22
5) Corridoio2	Sup. reale netta	4,07	1	4,07
	Sup. reale linda	4,56	1	4,56
6) WC1	Sup. reale netta	5,14	1	5,14
	Sup. reale linda	6,37	1	6,37
6) WC2	Sup. reale netta	2,16	1	2,16
	Sup. reale linda	2,71	1	2,71
7) balcone	Sup. reale netta	9,32	0,15	1,398
	Sup. reale linda	9,32	0,15	1,398
		<b>Sup. reale netta</b>	102,01	94,08
		<b>Sup. reale linda</b>	116,04	108,12

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: alluminio con vetro camera*Infissi interni:* tipologia: porte in legno tamburate*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.*Rivestimento:* ubicazione: Servizi igienici e cucina con piastrelle di ceramica.*Finiture:* tinteggiatura ducotone*Intonaci:* in buono stato,*Intercapedine:* N.P.

Impianti:

*Montacarichi:* Presente*Citofonico:* Presente*Gas:* Presente*Elettrico:* Presente*Fognatura:* Presente*Termico:* tipologia: produzione a.c.s.*Climatizzazione:* Presente**Accessori:***Servizi igienici:* presenti*Balconi:* un balcone a servizio della cucina e del soggiorno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Sono stati adottati 2 criteri di stima per il calcolo del valore del fabbricato: Stima parametrica e stima sintetica comparativa semplificata. La stima è stata effettuata basandosi su due fonti diverse di dati.

Al valore determinato sono stati detratti i costi per terminare l'intervento.

- *Parametrica*: basata sul valore parametrico al metro quadrato ricavato dai valori delle tabelle OMI per tipologie di immobili residenziali in zone omogenee
- *Sintetica comparativa semplificata*: basata sul valore al metro quadrato della superficie commerciale di immobili in vendita presso agenzie immobiliari di caratteristiche dimensionali e costruttive simili all'immobile oggetto di stima.

La **superficie commerciale** è data dalla somma della superficie linda degli appartamenti considerando per intero i muri divisorii interni e quelli di totale pertinenza dell'immobile e per metà i muri di confine con i restanti immobili e della superficie delle parti pertinenziali con l'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio; Alla superficie commerciale si è giunti attraverso la somma delle superfici lorde dei diversi ambienti, ottenendo così una descrizione più dettagliata dell'immobile.

Alle due stime verrà dato un peso ponderale in funzione di caratteristiche di attendibilità dell'una o dell'altra metodologia e delle tendenze del mercato immobiliare.

Al valore così determinato verranno sottratti tutti i costi di completamento, regolarizzazione, e quant'altro necessari per ricondurre le condizioni dell'immobile a normali e adatte per un regolare utilizzo.

## **8.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

## **8.3. Valutazione corpi**

### **A. Appartamento in Messina via Bottone n.1**

#### ➤ *Stima parametrica: OMI*

Peso ponderale: 1

Per la Stima parametrica si è attribuito un valore della superficie dell'immobile pari a 1135,00 €/m<sup>2</sup>, determinato mediante l'utilizzo dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento al 1° Semestre 2023 ed utilizzando questi parametri:

zona: Messina - semicentrale Provinciale C1;

tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico;

destinazione: residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	920	1350	L	3,9	5,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1050	L	3,7	4,7	N
Autorimesse	NORMALE	495	740	L	3,5	5,1	N
Box	NORMALE	460	690	L	4,2	6,2	N
Posti auto coperti	NORMALE	460	690	L	3,7	5,3	N
Posti auto scoperti	NORMALE	320	480	L	3,1	4,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	L	4,5	6,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Lo stato di conservazione dell'immobile è Normale, per cui si è adottato un valore medio

Destinazione	Sup Equivalente	Valore unitario €/m2	valore complessivo
1) Soggiorno / a.c.	31,1	€ 1.135,00	€ 35.298,50
2) Letto M	21,7	€ 1.135,00	€ 24.629,50
3) Letto M	18,36	€ 1.135,00	€ 20.838,60
4) Letto S	15,7	€ 1.135,00	€ 17.819,50
5) Corridoio1	6,22	€ 1.135,00	€ 7.059,70
6) Corridoio2	4,56	€ 1.135,00	€ 5.175,60
7) WC1	6,37	€ 1.135,00	€ 7.229,95
8) WC2	2,71	€ 1.135,00	€ 3.075,85
9) balcone	1,398	€ 1.135,00	€ 1.586,73
<b>Sup. reale lorda</b>	<b>108,118</b>		<b>€ 122.713,93</b>

➤ *Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) su Agenzie Immobiliari:*

Peso ponderale: 1

Dalle ricerche di mercato effettuate si è ricavato per immobili simili posti in zone similari e di epoche di costruzioni generalmente più remote, un valore di 950,00€/m2..

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

Destinazione	Sup Equivalente	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	valore complessivo
1) Soggiorno / a.c.	31,1	€ 950,00	€ 29.545,00
2) Letto M	21,7	€ 950,00	€ 20.615,00
3) Letto M	18,36	€ 950,00	€ 17.442,00
4) Letto S	15,7	€ 950,00	€ 14.915,00
5) Corridoio1	6,22	€ 950,00	€ 5.909,00
6) Corridoio2	4,56	€ 950,00	€ 4.332,00
7) WC1	6,37	€ 950,00	€ 6.051,50
8) WC2	2,71	€ 950,00	€ 2.574,50
9) terrazzo	1,398	€ 950,00	€ 1.328,10
<b>Sup. reale linda</b>	<b>108,118</b>		<b>€ 102.712,10</b>

- Valore corpo:	€ 102.712,10
- Valore complessivo intero:	€ 102.712,10

#### Riepilogo della Stima:

La superficie linda commerciale è pari a 108,1 m<sup>2</sup>

La superficie netta ragguagliata è pari a 94,1 m<sup>2</sup>

Stima 1	122.713,93 €	Peso 1
Stima 2	102.712,10 €	Peso 1

Valor Medio Ponderale =  $(122.713,93 \times 1 + 102.712,10 \times 1) / 3 = 112.713,02$

ID	Immobile	Superficie linda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Appartamento</b>	108,1	€ 113.000,00	
			Valore usufrutto (pignorata)	33.900,00
			Valore nuda proprietà 50% (pignorata)	39.550,00
			Valore nuda proprietà 50% (terzi)	39.550,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% (incertezze minime su differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e su spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita) per assenza di garanzia per vizi:

€ 5.650,00

Spese condominiali non pagate

€ 200,00

Costi di sanatoria: costi, sanzioni e competenze (stima)

€ 4.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Ordinanza di vendita

**TOTALE** adeguamenti e correzioni (ripartite secondo quota sulla nuda proprietà)

€ 9.850,00

Le spese di trasferimento sono a carico dell'acquirente

Imposte di Registro, Catastale, Ipotecaria.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (50% delle decurtazioni per il valore della quota di nuda proprietà in esecuzione) ed arrotondato nello stato di fatto in cui si trova per l'acquisto **di usufrutto e quota del 50% di nuda proprietà**:

€ 68.525,00

**Lotto 003****Appartamento sito in Gioiosa Marea (ME) c.da Galbato n.6****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta residenziale su due piani e corte antistante, sita in Gioiosa Marea frazione Galbato (ME).

Composto da 2 elevazioni e lastrico solare; la prima elevazione è parzialmente interrata, il piano primo è accessibile da scala esterna presente nella corte, il lastrico solare è accessibile da una scala a partire dal balcone a giro del piano primo. Un vano deposito posto a piano primo è raggiungibile dalla strada pedonale comunale Fetente. Altezza vani 2,60 m, inferiore al minimo per vani abitabili.

La superficie coperta dell'immobile è pari a circa 44 m<sup>2</sup>. La superficie commerciale linda equivalente è pari a 108 m<sup>2</sup>. La superficie netta utile è pari a 65 m<sup>2</sup>. La corte sviluppa una superficie di circa 95 m<sup>2</sup>

Identificato al catasto fabbricati del comune di Gioiosa Marea al fg 9 p 436. categoria A/2 classe 9; rendita € 188,25; vani 4,5; sup. catastale 189m<sup>2</sup>

In seguito alla nomina dell'esperto, sono state condotte le verifiche topografiche per l'inserimento in mappa e l'aggiornamento dell'iscrizione in catasto. L'immobile è iscritto in categoria A/2. Una porzione della corte è stata frazionata al catasto urbano perché in uso esclusivo ad altra ditta.

L'aggiornamento in catasto ha dato origine al sub 1 composto dalla villetta e dalla corte; ed una porzione di corte da cedere.

Coerenze: L'edificio è costituito da una struttura costruita in aderenza con l'immobile fg 9 p 628. La particella 436 confina a Sud con part 628, e 635; a Nord e Ovest con strada comunale Fetente; ad Est con part 294 e 546. L'accesso avviene per mezzo della strada comunale pedonale Fetente.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	frazione Galbato isolata rispetto al comune di gioiosa Marea; l'immobile si trova al limite nord della frazione Galbato in posizione panoramica; traffico locale nullo.
Servizi della zona:	scuola media (scarso), Scuole superiori (scarso), farmacie (scarso), supermercato (scarso), guardia medica (scarso), stazione ferroviaria (scarso), collegamenti bus intercomunali (scarso), luoghi di culto (buona)
Caratteristiche zone limitrofe:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (10), ferrovia (10), autostrada (10), aeroporto CT (180),

**3. STATO DI POSSESSO:**

Immobile non occupato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni: nn6398/535 del 13/03/2013 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/11/2012 rep 3679 Trib di Messina a favore di Banca Carige casa di risparmio di Genova e Imperia spa*

4.2.2. *Pignoramenti: a favore di Palatino SPV srl contro Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] del 27/06/2023 trascritto a Messina in data 04/07/2023 ai nn. gen 18394 / part 14758*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Cubatura edilizia nulla*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA  
Perito: Ing. Letterio Crisafulli

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

L'immobile è stato realizzato ante '67. Nel 1991 sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione di cui non è stato possibile reperire autorizzazioni e/o concessioni e/o licenze edilizie presso il comune di Gioiosa Marea.

Nelle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non sono emerse altre problematiche nonostante discrepanze tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono stati effettuati gli aggiornamenti della iscrizione in catasto per frazionamento per diritti e diversa distribuzione spazi interni. La porzione di corte fg 9 p 436 s2 dovrà essere ceduta all'immobile limitrofo in quanto di uso esclusivo.

Si dovrà redigere il tipo frazionamento per dividere al catasto terreni la porzione sub 2 (F/1).

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00

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

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

Sig.ra [REDACTED] CF [REDACTED], giusto atto di compravendita in Notaio Francesco Natoli rep n 22373 racc.11186 del 16/03/1974 registrato a Patti il 1/04/1974 n. 414 vol n.

**6.2 Precedenti proprietari:**

Sig. [REDACTED], nato a Patti (ME) il 26/01/1914

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Immobile originario realizzato in data antecedente al 1/09/1967

Ristrutturazione totale nel 1991

**Certificato di Abitabilità** assente

**Descrizione immobile di cui al punto A**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta residenziale su due piani e corte antistante, sita in Gioiosa Marea frazione Galbato (ME).

Composto da 2 elevazioni e lastrico solare; la prima elevazione è parzialmente interrata, il piano primo è accessibile da scala esterna presente nella corte, il lastrico solare è accessibile da una scala a partire dal balcone a giro del piano primo. Un vano deposito posto a piano primo è raggiungibile dalla strada pedonale comunale Fetente. Altezza vani 2,60 m, inferiore al minimo per vani abitabili.

La superficie coperta dell'immobile è pari a circa 44 m<sup>2</sup>. La superficie commerciale lorda equivalente è pari a 108 m<sup>2</sup>. La superficie netta utile è pari a 65 m<sup>2</sup>. La corte sviluppa una superficie di circa 95 m<sup>2</sup>

Identificato al catasto fabbricati del comune di Gioiosa Marea al fg 9 p 436.

categoria A/2 classe 9; rendita € 188,25; vani 4,5; sup. catastale 189m<sup>2</sup>

In seguito alla nomina dell'esperto, sono state condotte le verifiche topografiche per l'inserimento in mappa e l'aggiornamento dell'iscrizione in catasto. L'immobile è iscritto in categoria A/2. Una porzione della corte è stata frazionata al catasto urbano perché in uso esclusivo ad altra ditta.

L'aggiornamento in catasto ha dato origine al sub 1 composto dalla villetta e dalla corte; ed una porzione di corte da cedere.

Coerenze: L'edificio è costituito da una struttura costruita in aderenza con l'immobile fg 9 p 628. La particella 436 confina a Sud con part 628, e 635; a Nord e Ovest con strada comunale Fetente; ad Est con part 294 e 546. L'accesso avviene per mezzo della strada comunale Fetente.

**Destinazione urbanistica: Residenziale**

Nel Piano Regolatore Generale adottato - del. Commissario ad Acta n.1 del 16/01/2020: E1 - agricole

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
1) Soggiorno / a.c.	Sup. reale netta	18,7	1	18,7
	Sup. reale linda	26,65	1	26,65
2) WC	Sup. reale netta	10,7	1	10,7
	Sup. reale linda	17,98	1	17,98
3) Soggiorno	Sup. reale netta	16,3	1	16,3
	Sup. reale linda	20,1	1	20,1
4) Ripostiglio	Sup. reale netta	4,13	0,25	1,0325
	Sup. reale linda	5,65	0,25	1,4125
5) Letto M - P.I	Sup. reale netta	11,25	1	11,25
	Sup. reale linda	13	1	13
6) WC	Sup. reale netta	3,7	1	3,7
	Sup. reale linda	5,74	1	5,74
7) Corte	Sup. reale netta	95	30% fino a 25 m2 10% oltre 25m2	14,5
	Sup. reale linda	95	30% fino a 25 m2 10% oltre 25m2	14,5
8) Balcone	Sup. reale netta	12,7	0,3	3,81
	Sup. reale linda	12,7	0,3	3,81
9) terrazzo	Sup. reale netta	43,9	15% fino a 25 m2 5% oltre 25m2	4,7
	Sup. reale linda	43,9	15% fino a 25 m2 5% oltre 25m2	4,7
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>216,4</b>		<b>84,7</b>
	<b>Sup. reale linda</b>	<b>240,7</b>		<b>107,9</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: alluminio
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte tamburate in legno
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: Servizi igienici e angolo cattura piastrelle ceramica.
<i>Finiture:</i>	tinteggiatura ducotone,
<i>Intonaci:</i>	completi,
<i>Intercapedine:</i>	assente, nel piano seminterrato.
Impianti:	
<i>Montacarichi:</i>	Assente.
<i>Citofonico:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente sottotraccia
<i>Fognatura:</i>	tipologia: presente
<i>Termico:</i>	tipologia: assente
<i>Climatizzazione:</i>	tipologia: assente.

**Accessori:**

<i>Servizi igienici:</i>	tipologia: 2 WC rivestimenti in ceramica
<i>Balconi:</i>	rifiniti
<i>Ripostiglio non comunicante:</i>	rifinito

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Sono stati adottati 2 criteri di stima per il calcolo del valore del fabbricato: Stima parametrica e stima sintetica comparativa semplificata. La stima è stata effettuata basandosi su due fonti diverse di dati.

Al valore determinato sono stati detratti i costi per terminare l'intervento.

- *Parametrica*: basata sul valore parametrico al metro quadrato ricavato dai valori delle tabelle OMI per tipologie di immobili residenziali in zone omogenee

- *per Capitalizzazione*: è stato ipotizzato un valore in base a quanto si può ricavare con un affitto di tipo turistico giornaliero come casa vacanza. Dal ricavato lordo è stata detratta una quota di spese di gestione e tasse quindi è stato applicato un coefficiente di capitalizzazione..

La **superficie commerciale** è data dalla somma della superficie linda dell'immobile considerando per intero i muri divisorii interni e quelli di totale pertinenza dell'immobile e per metà i muri di confine con i restanti immobili e della superficie delle parti pertinenziali con l'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio; Alla superficie commerciale si è giunti attraverso la somma delle superfici lorde dei diversi ambienti, ottenendo così una descrizione più dettagliata dell'immobile.

La **superficie netta** è data dalla somma delle superfici nette degli ambienti e degli accessori con l'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio.

Alle due stime verrà dato un peso ponderale in funzione di caratteristiche di attendibilità dell'una o dell'altra metodologia e delle tendenze del mercato immobiliare.

Al valore così determinato verranno sottratti tutti i costi di completamento, regolarizzazione, e quant'altro necessari per ricondurre le condizioni dell'immobile a normali e adatte per un regolare utilizzo.

## 8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Fabbricato 2 elevazioni + Accessori

#### ➤ Stima parametrica:

Peso ponderale: 1

Per la Stima parametrica si è attribuito un valore della superficie dell'immobile pari a 1000,00 €/m<sup>2</sup>, determinato mediante l'utilizzo dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento al 1° Semestre 2023 ed utilizzando questi parametri:

zona: Gioiosa Marea (ME) - periferica;

tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

tipologia: abitazioni;

destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	810	1150	L	2,4	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	970	L	2,1	3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozzi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella forbice min/Max riportata per le abitazioni civili è stato adottato un valore medio vista la posizione panoramica dell'immobile come elemento migliorativo e la distanza dai servizi come elemento peggiorativo.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
1) Soggiorno / a.c.	26,65	€ 1.000,00	€ 26.650,00
2) WC	17,98	€ 1.000,00	€ 17.980,00
3) Soggiorno	20,1	€ 1.000,00	€ 20.100,00
4) Ripostiglio	1,41	€ 1.000,00	€ 1.410,00
5) Letto M - P.I	13,0	€ 1.000,00	€ 13.000,00
6) WC	5,74	€ 1.000,00	€ 5.740,00
7) Corte	14,5	€ 1.000,00	€ 14.500,00
8) Balcone	3,81	€ 1.000,00	€ 3.810,00
9) terrazzo	4,7	€ 1.000,00	€ 4.700,00
	107,89		€ 107.892,50
- Valore corpo:			€ 107.892,50
- Valore complessivo intero:			€107.892,50

➤ Stima per capitalizzazione del reddito:

Peso ponderale: 1

L'immobile è appetibile per l'offerta turistica anche se non è vicino al mare. al suo interno sono presenti due posti letto ed un soggiorno con divano letto per ulteriori due posti. servizi igienici indipendenti.

L'immobile ha una superficie commerciale lorda pari a 113 m<sup>2</sup>; la superficie netta è pari a 64,8 m<sup>2</sup> più gli spazi esterni balconi e terrazza di 151 m<sup>2</sup>

Si assume un valore di locazione giornaliero di 60,00€ / notte ipotizzando di riuscire ad affittare l'immobile settimanalmente per 13 settimane estive si ha un reddito annuo lordo di 5.460,00 €/anno

Detraendo una quota del 25% corrispondente alle spese di gestione e manutenzione dell'immobile, il reddito annuo netto è :

$$5.460,00 \times (1 - 25\%) = 5.460,00 \times 0,75 = 4.095,00$$

Con un coefficiente di capitalizzazione del 4% il reddito complessivo lordo che ci si aspetta dall'immobile è pari a :

$$4.095,00 / 4\% = \mathbf{102.375,00 \text{ €}}$$

#### Riepilogo della Stima:

**La superficie lorda commerciale è pari a 107,9 m<sup>2</sup>**

**La superficie netta ragguagliata è pari a 84,7 m<sup>2</sup>**

Stima 1	107.892,50 €	Peso 1
Stima 2	102.375,00 €	Peso 1

$$\text{Valor Medio Ponderale} = (107.892,50 \times 1 + 102.375,00 \times 1) / 2 = 105.133,75$$

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Fabbricato 2 elevazioni con terrazzo e corte</b>	107,9	€ 105.000,00	<b>€ 105.000,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:	€ 9.350,00
Costi di sanatoria: il costo è dovuto in misura doppia rispetto al contributo di costruzione relativamente alle parti difformi (art. 36 c.2 DPR380/2001) (stima)	€ 3.000,00
Competenze tecniche di progettazione, DL e pratiche urbanistiche e/o al genio civile e/o catastali (stima):	€ 4.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
<b>TOTALE adeguamenti e correzioni</b>	<b>€ 17.500,00</b>

Le spese di trasferimento sono a carico dell'acquirente  
Imposte di Registro, Catastale, Ipotecaria.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed arrotondato nello stato di fatto in cui si trova per l'acquisto <b>del 100% della proprietà</b> :	€ 87.500,00
---	-------------



**Lotto 004****Terreni siti in Gioiosa Marea (ME)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni siti in Gioiosa Marea c.da Galbato; si tratta di tre corpi a se stanti di piccole dimensioni.

Identificato al

C.T. al fg 4 p 178	Pascolo Arborato cl1	sup. 15a 90ca Reddito Dom 4,11€ R. Agr 1,23
C.T. al fg 9 p 435.	Bosco Ceduo cl2	sup 4a 30ca R.D. 0,40 R.A. 0,07
C.T. al fg 10 p 295	Uliveto cl3	sup: 30a 30ca. R.D. 20,34 R.A. 8,61

Nel PRG Vigente ricadono in "Ambiti per insediamenti turistici"

Nella revisione del PRG adottata con delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 16/01/2020 risultano:

C.T. al fg 4 p 178	Zone E1 - Agricole	fascia di "Rispetto Boschivo"
C.T. al fg 9 p 435.	Zone E2 - Aree Boscate	fascia di "Rispetto Boschivo"
C.T. al fg 10 p 295	Zone E1 - Agricole	in part in fascia di "Rispetto Boschivo"

Alla data del C.D.U. i terreni non rientravano all'interno delle "Fasce di rispetto dalle aree percorse dal fuoco"; ma nell'ottobre 2023 si sono avuti vasti incendi in località Galbato

Il terreno di cui al fg 4 p 178 e 9 p 435 sono di difficile accesso e sono distanti dalle vie di collegamento principali.

Il terreno di cui al fg 10 p 295 è adiacente ad una strada di collegamento.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: agricola in prossimità della frazione Galbato in posizione collinare  
 Servizi della zona: scarsi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole  
 Collegamenti pubblici (km): //

**3. STATO DI POSSESSO:**

Terreni non occupati

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni: nn6398/535 del 13/03/2013 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/11/2012 rep 3679 Trib di Messina a favore di Banca Carige casa di risparmio di Genova e Imperia spa*

4.2.2. *Pignoramenti: a favore di Palatino SPV srl contro [REDACTED] e [REDACTED] del 26/04/2023 trascrizione nn. 18394/14758 del 04/07/2023*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

4.3.2. *Conformità catastale: è stata aggiornata la coltura catastale*

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

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA  
 Perito: Ing. Letterio Crisafulli

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: accesso tramite strada condominiale

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] atto di compravendita in Notaio Francesco Natoli del 16/03/1974 RG/RP 22373/11186 registrato presso l'Ufficio del Registro di Patti il 1/04/1974 al 414 vol 124

### **6.2 Precedenti proprietari:**

Sig. [REDACTED], nato a Patti (ME) il 26/01/1914

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna

### Descrizione immobile di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni siti in Gioiosa Marea c.da Galbato; si tratta di tre corpi a se stanti di piccole dimensioni con giacitura acclive

Identificato al

C.T. al fg 4 p 178	Pascolo Arborato cl1	sup. 15a 90ca Reddito Dom 4,11€ R. Agr 1,23
C.T. al fg 9 p 435.	Bosco Ceduo cl2	sup 4a 30ca R.D. 0,40 R.A. 0,07
C.T. al fg 10 p 295	Uliveto cl3	sup: 30a 30ca. R.D. 20,34 R.A. 8,61

Nel PRG Vigente ricadono in "Ambiti per insediamenti turistici"

Nella revisione del PRG adottata con delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 16/01/2020 risultano:

C.T. al fg 4 p 178	Zone E1 - Agricole	fascia di "Rispetto Boschivo"
C.T. al fg 9 p 435.	Zone E2 - Aree Boscate	fascia di "Rispetto Boschivo"
C.T. al fg 10 p 295	Zone E1 - Agricole in part in fascia di "Rispetto Boschivo"	

Alla data del C.D.U. i terreni non rientravano all'interno delle "Fasce di rispetto dalle aree percorse dal fuoco"; ma nell'ottobre 2023 si sono avuti vasti incendi in località Galbato

Il terreno di cui al fg 4 p 178 e 9 p 435 sono di difficile accesso e sono distanti dalle vie di collegamento principali.

Il terreno di cui al fg 10 p 295 è adiacente ad una strada di collegamento.

### **Destinazione urbanistica: A**

Nel PRG Vigente ricadono in "Ambiti per insediamenti turistici"

Nella revisione del PRG adottata con delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 16/01/2020 risultano:

C.T. al fg 4 p 178	Zone E1 - Agricole	fascia di "Rispetto Boschivo"
C.T. al fg 9 p 435.	Zone E2 - Aree Boscate	fascia di "Rispetto Boschivo"
C.T. al fg 10 p 295	Zone E1 - Agricole in part in fascia di "Rispetto Boschivo"	

Alla data del C.D.U. i terreni non rientravano all'interno delle "Fasce di rispetto dalle aree percorse dal fuoco"; ma nell'ottobre 2023 si sono avuti vasti incendi in località Galbato

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Sono stati adottati 2 criteri di stima per il calcolo del valore dei terreni: Stima parametrica e stima sintetica comparativa semplificata.

- *Parametrica*: basata sul valore agricolo medio desunto da tabelle OMI al metro quadrato per coltura analoga
- *Sintetica comparativa semplificata*: basata sul valore al metro quadrato secondo valori correnti di compravendita di colture analoghe.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed Valori Agricoli Medi Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Terreno in 3 corpi

#### ➤ Stima parametrica: valori agricoli medi OMI

Peso ponderale: 1

	Sup Ha a ca	Valore €/ha	Valore
fg 4 p 178	0 15 90	€ 2.670,09	€ 424,54
fg 9 p 435	0 04 30	€ 3.047,10	€ 131,03
fg 10 p 295	0 30 30	€ 7.971,52	€ 2.415,37
<b>TOTALE</b>	<b>0 50 50</b>		<b>€ 2.970,94</b>
- Valore corpo:			<b>€ 2.970,94</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 2.970,94</b>

#### ➤ Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 2

	Sup Ha a ca	Valore €/ha	Valore
fg 4 p 178	0 15 90	0,50	€ 795,00
fg 9 p 435	0 04 30	1,00	€ 430,00
fg 10 p 295	0 30 30	5,00	€ 15.150,00
<b>TOTALE</b>	<b>0 50 50</b>		<b>€ 16.375,00</b>

- Valore corpo: **€ 16.375,00**

- Valore complessivo intero: **€ 16.375,00**

### Riepilogo della Stima:

**La superficie linda commerciale è pari a 321,0 m<sup>2</sup>**

**La superficie netta ragguagliata è pari a 265,9 m<sup>2</sup>**

Stima 1	2.970,94 €	Peso 1
Stima 2	16.375,00 €	Peso 2

Valor Medio Ponderale =  $(2.970,94 \times 1 + 16.375,00 \times 2) / 3 = 11.906,98$

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni in 3 corpi	5050	€ 12.000,00	€12.000,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Le spese di trasferimento sono a carico dell'acquirente

Imposte di Registro, Catastale, Ipotecaria.

Sono variabili in funzione dei requisiti posseduti dall'acquirente

Forfettariamente

€ 1.500,00

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dei terreni al netto delle decurtazioni ed arrotondato nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 12.000,00**

Messina, lì 14/03/2023

il perito

Ing. Letterio Crisafulli

*Letterio Crisafulli*



## TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

### Relazione Integrativa

nell'ambito del procedimento civile n. 113/2023 del RGEI del Tribunale di  
Messina - 2a Sezione Civile

tra

Palatino SPV srl e per essa Special Gardant spa

e

[REDACTED] - [REDACTED]

Giudice: Dott. Daniele Carlo Madia

Perizia di Stima e attività connesse per gli immobili di cui al pignoramento  
reg. 1895C del 23/05/2023 nel procedimento 113/2023 contro i Sig.

[REDACTED] e [REDACTED]

Esperto nel procedimento: Ing. Letterio Crisafulli –

C.F. CRSLTR74E02F158K; P. IVA 01857800831

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina col n. 3315 dal 01/02/2007

---

Ing. Letterio Crisafulli  
Via Maddalena 36 -98123 Messina  
Tel 090 6010041 – fax 090 711583 - Cell 333 9232364  
Email lecrisaf@gmail.com; pec letterio.crisafulli@ingpec.eu

Perizia di Stima e attività connesse per gli immobili di cui al pignoramento reg. 1895C del 23/05/2023 nel procedimento 113/2023 contro i Sig. [REDACTED] e [REDACTED]

Integrazione CTU depositata il 27/03/2024

## RELAZIONE INTEGRATIVA

Io sottoscritto Dott. Ing. Letterio Crisafulli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Messina, n. 3315, in data 28/08/2023, giusta comunicazione via PEC del **28/08/2023** da parte della Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni, sono stato nominato Esperto nel procedimento dall'I.II.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Carlo MADIA, relativamente al procedimento di Esecuzione Immobiliare n.113/2023 del R.G.E. del Tribunale di Messina.

In data 27/03/2024 al termine delle verifiche e della elaborazione della stima degli immobili ho depositato la CTU nel fascicolo telematico.

In data 25/10/2024 sono stato incaricato di redigere una "relazione integrativa da depositarsi entro giorni 60, ai rilievi mossi da parte esecutata opponente con le note scritte del 24/10/2024 avendo cura di precisare i valori dei singoli diritti/beni indicati dall'opponente"

Sulla scorta delle note di trattazione scritta redatte dall'opponente in data 24/10/2024, si risponde come segue:

1) *"Il perito dell'ufficio ha determinato il valore dell'immobile di Messina via Bottone n. 1 omettendo di distinguere, formando un unico lotto contraddistinto con il numero 2, a quanto ammonti il valore dell'usufrutto in capo alla [REDACTED] ed il valore della nuda proprietà, in capo al 50% al debitore principale sig. [REDACTED]"*.

A pagina 14, punto 20 della relazione schematica è riportato il valore del Lotto 2 oggetto di richiesta, rinviano all'allegato 15 per una analitica descrizione.

Nell'allegato 15 - *perizia di stima* - a pagina 14 sono riportati i valori richiesti e precisamente:

- Valore dell'usufrutto in capo alla debitrice pignorata 33.900,00 €
- Valore della nuda proprietà in capo al debitore esecutato (50%) 39.500,00 €
- Valore della nuda proprietà in capo a terzi (50%) 39.500,00 €

Al valore della nuda proprietà del debitore esecutato è stato detratto il 50% delle correzioni alla stima pari a  $9.850 / 2 = 4.925 \text{ €}$

Il valore attribuito al lotto è pari a:  $33.900,00 + (39.550,00 - 4.925,00) = 68.525,00 \text{ €}$

2) *"Il nominato consulente ha quantificato unitariamente il valore di tutti e tre i terreni di proprietà esclusiva della [REDACTED] siti nel territorio del Comune di Gioiosa Marea. Ciò nonostante essi si trovino in località diverse, distanti tra loro e non siano contigui tra di essi. Ciò emerge sia dalla descrizione che ne fa lo stesso consulente nel proprio elaborato che icto oculi dal fatto che sono collocati in fogli di mappa catastali distinti (il primo al foglio 10, il secondo al foglio 4*

Perizia di Stima e attività connesse per gli immobili di cui al pignoramento reg. 1895C del 23/05/2023 nel procedimento 113/2023 contro i [REDACTED] e [REDACTED]  
Integrazione CTU depositata il 27/03/2024  
ed il terzo al foglio 9).

Sempre nell'allegato 15 - *perizia di stima* - sono indicati, secondo i due metodi di stima utilizzati, i valori dei singoli terreni. Dai valori riportati si evince che due dei tre terreni sono scarsamente appetibili per giacitura, accessibilità, coltura. Per tale ragione metterli in vendita singolarmente sarebbe antieconomico per due dei tre terreni con scarse probabilità di venderli.

Per quanto riguarda la mutua distanza tra i terreni, sebbene facciano parte di fogli catastali diversi, si trovano distanti poche centinaia di metri l'uno dall'altro.

Messina, lì 10/12/2024

*Lettino*  
il CTU  
ing. Lettino Crisafulli  
dell'Albo di  
Messina  
Matric. 3216

DOPO  
INTERIO CRISAFULLI  
ITALIA

