

TRIBUNALE DI PATTI

Esecuzione Immobiliare

TIBERIUS SPV SRL

e per essa quale mandataria

PHOENIX ASSET MANAGEMENT SPA

contro

N. R.G.E. 42/2020

Giudice dell'Esecuzione **Dr. G. A. PELUSO**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Pietro Papa

2

Beni in Capri Leone (ME) Frazione di Rocca di Caprileone

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

- a. Piena proprietà per la quota di 1/1 immobile in Catasto Fabbricati del Comune di CAPRI LEONE, foglio 1, particella 557 sub 3, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 319 mq, Superficie Catastale 340 mq, rendita Euro 4.069,32;
- b. Piena proprietà per la quota di 1/1 immobile in Catasto Fabbricati del Comune di CAPRI LEONE, foglio 1, particella 557 sub 9, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 113 mq, Superficie Catastale 122 mq, rendita Euro 81,70.

2. Descrizione sommaria degli immobili

Gli immobili sono ubicati in Via Nazionale nella *Frazione di Rocca di Caprileone* del Comune di Capri Leone (ME), e si collocano in una palazzina con quattro piani fuori terra il cui prospetto principale affaccia sulla strada statale SS113, a una distanza in linea d'aria di circa un chilometro della costa e dallo svincolo autostradale, la zona è a traffico locale e con parcheggi sufficienti. Nell'intorno del compendio sottoposto a procedura esecutiva si riscontra la presenza di negozi e altre piccole attività commerciali.

I centri urbani limitrofi sono sulla costa *Torrenova* a circa tre chilometri e *Capo D'orlando* a circa sei chilometri.

Il lotto in oggetto come sopradetto è facilmente raggiungibile sia dalla *Strada Statale 113*, che costeggia la corte destinata a parcheggi sui cui si affaccia il prospetto principale dell'immobile, che dall'*autostrada A20* da cui è raggiungibile tramite la *strada provinciale SP156*.

L'immobile ha una corte di pertinenza che lo circonda dai quattro lati, e come è possibile vedere nell'elaborato planimetrico, questa corte su tre lati è destinata a posti auto scoperti pertinenziali.

Il fabbricato in cui sono allocati gli immobili oggetto di stima ha una forma rettangolare regolare, ed ha il piano terra destinato a negozi e i piani successivi ad abitazioni.

Gli immobili oggetto di stima sono due. L'immobile al piano terra identificato al **foglio 1 particella 557 sub 3**; e l'immobile al primo piano e identificato al **foglio 1, particella 557 sub 9**.

L'immobile, oggetto di stima, identificato al **foglio 1, particella 557 sub 3, Categoria C/1**, si trova al piano terra ed ha la destinazione d'uso a negozio sia catastalmente che nello stato di fatto.

L'immobile ha una superficie catastale di mq 340,00.

Dal rilievo da me è effettuato l'immobile è conforme al progetto della Concessione Edilizia n°3/86 del 15 maggio 1986, a parte delle piccole difformità date dall'utilizzo come secondo wc del ripostiglio, e di un vano macchine necessario all'attività che si svolgeva all'interno dell'immobile.



PIETRO PAPA ARCHITETTO - VIA G. NATOLI GATTO N°147 - 98063 GIOIOSA MAREA (ME)
CELL.3381452485 - E-MAIL: PIETROPAPA@ARCHME.IT - PEC: PIETRO.PAPA@ARCHIWORLDPEC.IT

Dalla documentazione catastale, si riscontra invece, che sin dalla prima catastazione, sia nell'elaborato planimetrico, sia nella planimetria catastale compilata dal Geom. Gumina Enzo in data 20/09/1985, e presentata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano per la ditta: [REDACTED]

[REDACTED] in data 11/11/1985 prot. 16417, che l'immobile individuato dal sub 3, locale ad uso negozio al Piano Terra, ha una larghezza di 19 ml e una lunghezza di 21,50 ml e non di 26,50 come riportato nel progetto autorizzato.

Infatti dalla ricerca agli atti presenti al catasto, risulta nella planimetria catastale compilata dal Geom. Gumina Enzo in data 20/09/1985, e presentata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano per la ditta: [REDACTED] che l'immobile

individuato dal sub 4, locale ad uso negozio al Piano Terra, Categoria C/1, Classe 5 Consistenza 88 mq, Superficie Catastale 94 mq, Rendita Euro 1.308,91, ha una larghezza di 19 ml e una lunghezza di 5,00 ml.

Da questa documentazione si evince una difformità tra il progetto autorizzato al Comune con la Concessione Edilizia n°3/86 del 15 maggio 1986, in cui è individuato un unico negozio, è la documentazione catastale, dove la superficie autorizzata come unico negozio è stata catastata come due unità immobiliari con subalteni diversi, sub 3 e 4, e diversi intestatari sin dalla prima catastazione.

Non è chiaro dalla documentazione in mio possesso come un immobile autorizzato come unico negozio con concessione edilizia rilasciata alla ditta: Società "[REDACTED]"

[REDACTED] tato catastato in due immobili diversi intestati a ditte diverse [REDACTED]

[REDACTED] e la ditta Caputo Gaetano.

Si ritiene comunque se è corretta la catastrazione fatta a seguito di autorizzazioni e titoli di proprietà che non ho riscontrato nella ricerca documentale e di cui non ho prontezza, che si possa sanare la difformità presente oggi nello stato di fatto realizzando un muro di divisione a confine tra il sub 3 e il sub 4, in modo tale che lo stato autorizzato corrisponda con lo stato di fatto e lo stato catastale.

Invece per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima, identificato al **foglio 1, particella 557 sub 9, Categoria C/2**, questo si trova al primo piano ed ha la destinazione d'uso catastalmente a magazzino, mentre nello stato di progetto è autorizzato come negozio, e nello stato di fatto ha destinazione d'uso di appartamento. L'immobile ha una superficie catastale di mq 122,00.

Infatti dal sopralluogo effettuato e come si evince dalla documentazione fotografica, l'immobile ha una destinazione nei fatti ad abitazione, con un ingresso, una zona giorno con cucina che affaccia



PIETRO PAPA ARCHITETTO - VIA G. NATOLI GATTO N°147 - 98063 GIOIOSA MAREA (ME)
CELL. 3381452486 - E-MAIL: PIETROPAPA@ARCHME.IT - PEC: PIETRO.PAPA@ARCHIWORLDPEC.IT

sul terrazzo di pertinenza, un wc, e una zona notte disimpegnata da un corridoio, composta da tre stanze di cui due abitabili come camere da letto che affacciano sul balcone del prospetto principale. Anche in questo caso si ritiene che tramite una autorizzazione in sanatoria si possa cambiare destinazione d'uso e catastare l'immobile come abitazione.

Fatto questo se gli impianti sono conformi si può redigere, la dichiarazione di conformità degli impianti, l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA).

3. Stato di possesso

Allo stato attuale risulta di proprietà di: [redacted] con sede legale a [redacted]
[redacted], Codice fiscale/Partita IVA [redacted], legale rappresentante dell'impresa e amministratore unico [redacted], nata a [redacted], C.F. VRZ [redacted], domicilio a [redacted]

4. Vincoli ed oneri Giuridici

Pignoramento immobiliare trascritto a Messina il [redacted], Registro generale n. [redacted] Registro particolare n. [redacted], a favore di [redacted] e contro [redacted]

Pignoramento esattoriale trascritto a Messina il [redacted], Registro generale n. [redacted] Registro particolare n. [redacted], a favore di [redacted] e contro [redacted]

Ipoteca Legale trascritto a Messina il [redacted], Registro generale n. [redacted] Registro particolare n. [redacted], a favore di [redacted] e contro [redacted]

Ipoteca Legale trascritto a Messina il [redacted], Registro generale n. [redacted] Registro particolare n. [redacted], a favore di [redacted] e contro [redacted]

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento trascritto a Messina il [redacted], Registro generale n. [redacted] Registro particolare n. [redacted], a favore di [redacted] e contro [redacted]

INTERVENTO EX ART. 499 C.P.C. D.I. N.93/2016 E D.I. N. 151/2020 da parte del Condominio "Via Nazionale 344" sito in Rocca di Caprileone 344, C.F.95013380837.

5. Altre informazioni per l'acquirente

Nessuna.

6. Attuali precedenti proprietari



PIETRO PAPA ARCHITETTO - VIA G. NATOLI GATTO N°147 - 98063 GIOIOSA MAREA (ME)
CELL.3381452486 - E-MAIL: PIETROPAPA@ARCHME.IT - PEC: PIETRO.PAPA@ARCHIWORLDPEC.IT

Poiché l'attuale proprietario esercita il diritto di proprietà in virtù di titolo la cui data non copre il ventennio antecedente il pignoramento, si riportano i precedenti dante causa ed i rispettivi titoli.

- per Atto Pubblico di Compravendita (n. ... del ... protocollo n. ...; Voluta in atti dal ...; Repertorio n.: ...; Rogante: ... Sede Messina; Registrazione: UR sede: Messina n.: ... del 20 ...
- ... con sede in (...) in atti del ...; Repertorio n.: ...; Rogante: ...; Sede: ... Registrazione: UR Sede: Milazzo n.: ... del ... (n. ...)
- ... CON SEDE A ... proprietà fino al ... Concedenti fino al ...

7. Pratiche edilizie

- CONCESSIONE EDILIZIA N° 38/83 del 25 luglio 1983;
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 7/84 del 11 gennaio 1984, " Variante in corso d'opera relativa alla costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra erigendo nella Frazione Rocca, lungo la Nazionale, già autorizzato con C.E. N° 38/83 del 25 luglio 1983";
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 3/86 del 15 maggio 1986, " Variante in corso d'opera relativa alla costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra erigendo nella Frazione Rocca, lungo la Nazionale";
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 13 L.28/2/85 n.43 N°5/89 per i lavori relativi alle modifiche apportate al sottotetto del fabbricato di civile abitazione a 4 elevazioni fuori terra sito in Via Nazionale nella frazione Rocca già autorizzato con C.E. n. 38/83; n. 7/84; n. 3/86; a seguito dell'ordinanza di sospensione e demolizione n.28 del 2/11/88;
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ e AGIBILITÀ rilasciata il 23.06.1986.



PIETRO PAPA ARCHITETTO – VIA G. NATOLI GATTO N°147 - 98063 GIOIOSA MAREA (ME)
CELL.3381452485 – E-MAIL: PIETROPAPA@ARCHME.IT – PEC: PIETRO.PAPA@ARCHIWORLDPEC.IT

8. Valutazione del lotto

8.1 Criterio di stima

Date le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e dato il contesto all'interno del quale lo stesso bene si colloca, è possibile effettuare un confronto sintetico o comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio, e per determinare il valore più probabile di mercato si è ritenuto di procedere alla quantificazione oggettiva del valore del bene applicando il **metodo di stima comparativo**.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Acquedolci, Agenzie Immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Messina.

VALUTAZIONE

Per la quantificazione del valore degli immobili oggetto di vendita, aventi quello al piano terra destinazione catastale negozio (C/1) e quello al primo piano magazzino (C/2), si tiene conto della superficie totale catastale rispettivamente di mq 340,00 e 122,00.

Per fare una valutazione corrispondente allo stato di fatto dei luoghi si considera per l'immobile al piano terra, catastato come negozio, la destinazione Commerciale, per l'immobile al primo piano, catastato come magazzino, ma nei fatti abitazione, la destinazione residenziale.

Considerando allo stato attuale il valore delle unità con destinazione Commerciale e Residenziale nel Comune di Capri Leone nella Frazione Rocca in condizioni di conservazione al nuovo, il valore di mercato degli immobili simili ubicati nell'intorno del bene, ricavabile dall'analisi dei valori pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) e da indagini di mercato, i prezzi al mq per unità dello stesso tipo in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di 810,00 €/mq ad un massimo di 1.250,00 €/mq per i negozi, per cui si adotta un valore al finito medio di 1.030,00 €/mq; da un minimo di 610,00 €/mq ad un massimo di 910,00 €/mq per le abitazioni, per cui si adotta un valore al finito medio di 760,00 €/mq.

Considerando la superficie totale dell'immobile con destinazione catastale negozio (C/1) di mq 340,00, che moltiplicata per il valore medio di mercato sopracitato di 1.030,00 €/mq otteniamo un valore dell'intero immobile di € 350.200,00.



PIETRO PAPA ARCHITETTO - VIA S. NATOLI GATTO N°147 - 98063 GIOIOSA MAREA (ME)
CELL.3981452486 - E-MAIL: PIETROPAPA@ARCHME.IT - PEC: PIETRO.PAPA@ARCHIWORLDPEC.IT

Considerando la superficie totale dell'immobile con destinazione catastale (C/2), ma nei fatti abitazione, di mq 122,00, che moltiplicata per il valore medio di mercato sopraccitato di 760,00 €/mq otteniamo un valore dell'intero immobile di € 92.720,00.

Sommando il valore dei due immobili otteniamo un valore dell'intero lotto oggetto di stima il valore di € 442.920,00.

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuna

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

Nessuna

Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre eventuali sanzioni determinate in fase di istruttoria tecnica dall'ente competente, a carico dell'acquirente:

€ 5.000,00

Costo per l'eventuale realizzazione di muro divisorio tra le proprietà attigue individuate con il sub 3 e 4, prendendo per riferimento il nuovo prezziario unico regionale per i lavori pubblici 2019 per realizzare i lavori di tramezzature con laterizi forati, intonaci e finitura per interni e pitturazione, si può ipotizzare:

€ 8.000,00

5.3 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

443.000,00 €

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

430.000,00 €

Marea, 22 Febbraio 2021

Il C.T.U.



PIETRO PAPA ARCHITETTO - VIA G. NATOLI GATTO N°147 - 98063 GIOIOSA MAREA (ME)
CELL.3981452486 - E-MAIL: PIETROPAPA@ARCHME.IT - PEC: PIETRO.PAPA@ARCHIWORLDPEC.IT