



**TRIBUNALE ORDINARIO
DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 44/2012

PROMOSSA DA

DOBANK SPA - prima UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA -

CONTRO

“XXXXXXXXXXXXXXXXXX”

G.O. Dott.ssa NATOLI TIMPIRINO ROSARIA

NOMINA: Provvedimento del **14 - 01 - 2015**

GIURAMENTO: in data **20 - 07- 2015**

RINVIO: Udienza del **16 - 10 - 2017**

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 44/2012

PROMOSSA DA

DOBANK SPA - prima UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA -

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



PARTE SECONDA:

STIMA DEI SETTE LOTTI DI VENDITA

Rec. Prof. via Mandanici, 104 98051 - Barcellona P.G. - Messina Tel. e fax 090 9791555 mob. 338 8218296
@:atmil@teletu.it - Pec:salvatore.milone@archiworldpec.it - Cod fisc: MLN SVT 64L21 A638 - P. I.V.A. 01748720834



SOMMARIO

ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO

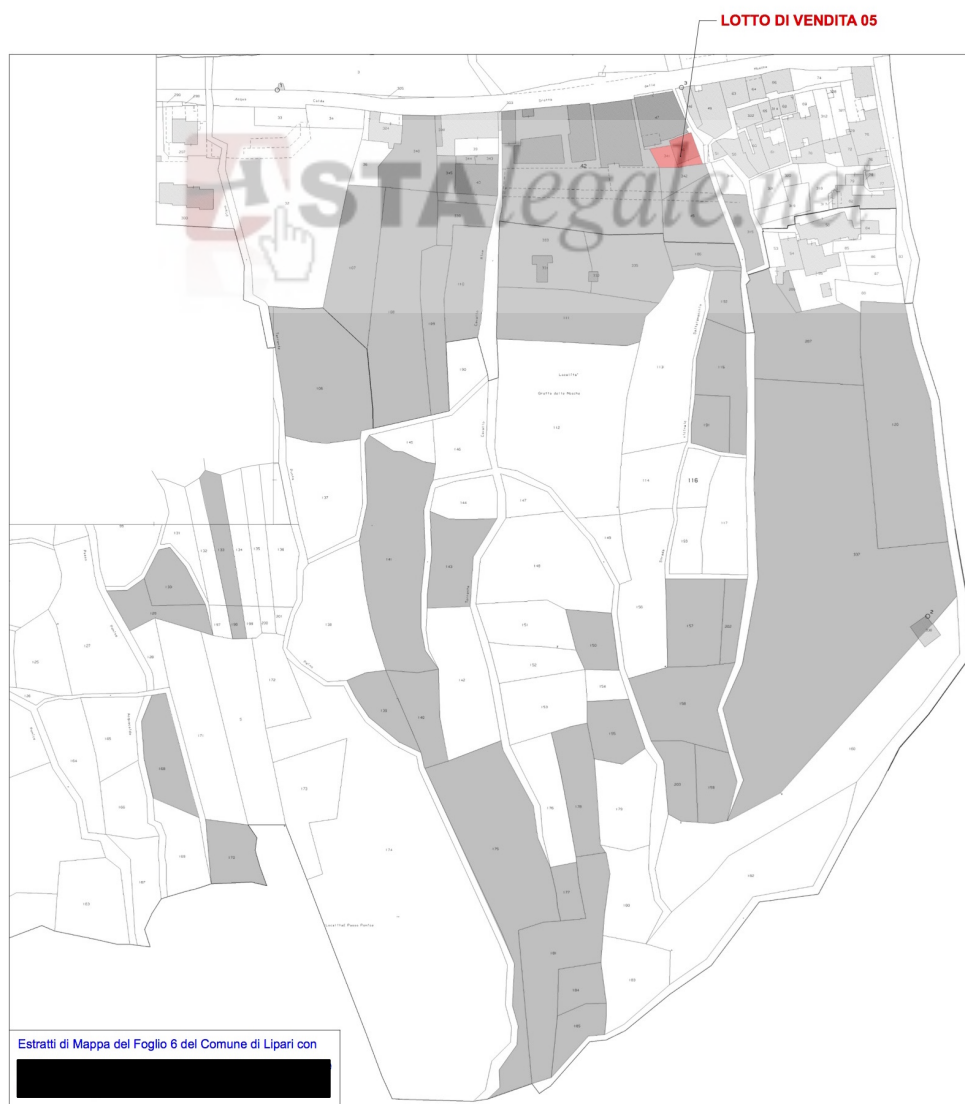
LOTTO 05 (CORPO G – UFFICI)

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita	pag. 5
2. Descrizione sommaria	pag. 6
3. Stato di possesso	pag. 6
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 7
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 8
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 8
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica	pag. 8
8. Giudizi di conformità e descrizione dettagliata	pag. 8
9. Valutazioni complessiva del Lotto 05	pag. 12
ALLEGATI	pag. 16

LOTTO 05

ACCERTAMENTI E RISPOSTE

AL MANDATO



LOTTO 05 (corpo G - UFFICI)

Foglio n° 6, particella n° 46 **sub. 1, 2 e 3** e part. 341 (ex 187)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (quesito

A e B)

A - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al fabbricato sito in VIA NAZARIO SAURO, Piano Terra e Primo, in località Acquacalda nel comune di Lipari.

Il cespite è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio n° 6, particella n° 46:

sub 1, categoria C/2, classe 2, Consistenza 39 mq, rendita 275,94 euro;

sub 2, categoria C/2, classe 2, Consistenza 39 mq, rendita 275,94 euro;

sub 3, categoria A/4, classe 4, Consistenza: vani 4, rendita 278,89 euro;

e **Particella 341** (ex 187), Semin. Arbor. Classe 3, Consistenza 89,00 mq, R.D.:0,25 euro e R.A. 0,14 euro; tutte intestate correttamente a: XXXXXXXXXX SPA per la quota di 1/1 (1000/1000) dopo l'istanza di rettifica fabbricati inoltrata alla Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale – Territorio in data 17/08/2016 Prot. n°: ME0129817/2016 e che quindi corrispondono esattamente alla visura attuale, mentre nella visura storica risultava intestata a ***** *, ed alle piantine catastali agli atti presso l'Agenzia del Territorio-CATASTO FABBRICATI - Ufficio Provinciale di Messina **(allegati 35A, 35B, 35C, 35D, 35E, 35F)**.

Immobile a due livelli che sviluppa una superficie lorda, di 127,45 mq al piano terra suddiviso in due subalterni, anche se risultano comunicanti tra loro, e di 127,29 mq al piano primo; al suo interno si trovano: al piano terra, i vecchi archivi e gli ex uffici amministrativi della "XXXXXXXXXXXXXXXX", ed al piano primo altri ex uffici tecnici.

Mentre la corte retrostante, identificata alla particella 341 del foglio 6 catasto terreni ha una superficie pari a 79 mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA (quesito A)

Il fabbricato è posizionato all'interno di una area leggermente in acclivio, in località Acquacalda (*allegato 8A e 8B della prima parte della perizia: Aerofoto*).

Si accede, ai locali posti al piano terra, dalla strada pubblica denominata VIA NAZARIO SAURO, orientata lungo la direzione Nord-Sud.

Gli altri confini sono così identificati: a **Nord** da un fabbricato della stessa ditta (part. 47, foglio 6), a **sud** e ad **Ovest** da un terreno della stessa ditta (part. 342, foglio 6, catasto terreni), ad **Est** dalla stradella già indicata, via NAZARIO SAURO. (*allegato 36: Estratti di mappa con individuazione e perimetrazione del lotto di vendita.*)

Lo scrivente ha preso visione del **certificato di destinazione urbanistica** (redatto ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.02.1985, n° 47) **del 02-02-2012**, e della successiva **Comunicazione di conferma delle destinazioni urbanistiche**, rilasciata dal III settore: tecnico-Urbanistico-Sviluppo e tutela del Territorio del comune di Lipari con la nota del 07-09-2016 prot. 21059 (*allegato 11 nella parte introduttiva della Perizia*).

Per le relative informazioni urbanistiche, uguali per tutti i lotti di vendita, vedasi le *pagine 46 e 47 della parte introduttiva della Perizia*,

3. STATO DI POSSESSO (quesito C ed E)

Il manufatto al piano terra ed al piano primo sono in pieno possesso della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Lipari così come si evince dall'intestazione catastale e dagli atti della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina (*allegati 5, 6 e 7, della prima parte della perizia.*)



L'immobile, inoltre alla data dei vari sopralluoghi, non risultava occupato e neanche utilizzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito D)

4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.2 -Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura - (VEDASI pagine 31-37 della parte introduttiva della Perizia)

4.3 - USI CIVICI - (a tal riguardo vedasi parte prima della perizia- premessa – Usi Civici pag. 38 e segg.).

Da quanto risulta negli atti in possesso dello scrivente la p.lla 46 del F. 6 è stata oggetto di **legittimazione tacita**. Tale circostanza è riportata nelle conclusioni dell'atto del Commissario per la liquidazione degli Usi Civici (N. 31355 R.C. del 10 gennaio 2005 allegato in atti) che per facilità di lettura si riporta di seguito:

“Art. 1) E' validamente conseguita la legittimazione tacita, a favore della ditta XXX-XXXXXXXXXXXXX, per le seguenti particelle catastali - foglio di mappa n. 6 del Comune di Lipari (Sez. di Lipari) part. nn. 46,47 e 42”.

Mentre per quanto riguarda la p.lla 341 (ex porzione della p.lla 187 del f.6) facente parte di questo lotto di vendita (05), da quanto risulta negli atti, ad oggi, in possesso dello scrivente è state oggetto di richiesta di legittimazione tacita ai sensi dell'ex art. 12 comma 1 della L. R. 16/0472003 n° 4 da parte della società “XXXXXXXXXXXXX-XX” e, per quanto è stato possibile accertare è state oggetto di rigetto da parte del

Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia. Sicilia. Anche il successivo il ricorso inoltrato al Tar Sicilia sez. di Palermo ha avuto la conferma del rigetto della richiesta di legittimazione.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito C)

6.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXX XXX con sede in Lipari per la quota di 1/1 (1000/1000) già indicata nella prima parte della perizia (allegati 5, 6 e 7)

7. PRATICHE EDILIZIE e SITUAZIONE URBANISTICA (quesito G)

Trattasi di un fabbricato che, dalle cartografie catastali recuperate (**allegato 35D, 35E, 35F**), dal tipo di struttura, dai materiali impiegati, ecc., risale, ad una data antecedente al 20-12-1939, che è la data di presentazione della catastazione originaria, a sua volta precedente alla data 10/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942) e che, da allora alla data odierna, da quanto si è potuto accertare presso l'ufficio tecnico e dallo stato dei luoghi, non sono stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo e di autorizzazioni da parte dell'ufficio del Genio Civile, a livello statico-strutturale ed antisismico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ (quesito G)

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA: Vista la situazione attuale e in mancanza di qualsiasi atto o titolo depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Lipari (al quale era stato inoltrata formale richiesta sulla esistenza di atti autorizzativi per l'immobile in oggetto) si può, verosimilmente, affermare che non risultano difformità, ad eccezione della mancanza del solo certificato di agibilità.

8.2 - CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 - CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. - VERIFICA CERTIFICAZIONE ENERGETICA -

Il cespite oggetto di pignoramento, non è munito di certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE, prima della vendita del lotto bisognerà redigere l'**Attestato di Prestazione energetica (APE)**, che si applica agli edifici nuovi esistenti e di qualunque destinazione d'uso.

Descrizione dettagliata dell'IMMOBILE di cui al punto A (pagina 5)

UFFICI

L'edificio è contraddistinto al NCEU al foglio di mappa n°6 part.IIa n° 46 e si sviluppa su due livelli con struttura in muratura di pietrame con solai in legno e soprastante caldaia di cemento in cattive condizioni, al suo interno si trovano: al piano terra, degli ex archivi ed ex uffici amministrativi, ed al piano primo altri ex uffici tecnici.

Il fabbricato, nel suo insieme, è in un generale stato di degrado, con intonaci scrostati ed impianti elettrici ed idrici fatiscenti. I locali risultano rifiniti con pavimenti in ceramica ed i bagni sono completi di rivestimenti e pezzi sanitari. Del manufatto vedasi i disegni planimetrici (**Allegato 37A e 37B.**)

Caratteristiche descrittive dei manufatti edilizi

Caratteristiche descrittive	Condizioni
<u>Strutture verticali (struttura):</u> muratura di pietrame .	<i>Pessime</i>
<u>Solai (struttura):</u> solai in legno e soprastante caldana di cemento. <i>Copertura finale in legno a tre falde.</i>	<i>pessime.</i>
<u>Infissi esterni:</u> Sul prospetto, portoncini in legno senza vetro e con vetro in cattive condizioni; mentre gli infissi al piano primo di accesso al balcone sono in condizioni discrete.	<i>vecchi e vetusti, dunque pessime</i>
<u>Infissi interni:</u> tamburato di legno senza vetri e con vetri.	<i>mediocri</i>
<u>Pavimentazione interna:</u> del tipo marmette in ceramica, di colore chiaro e più scuro.	<i>sufficienti.</i>
<u>Impianto elettrico:</u> tipologia fuori traccia, in regolari canaline risalente agli anni '70, con alimentazione costituita da quadro di comando.	<i>non funzionante ed insufficiente.</i>
<u>Impianto idrico:</u> tipologia sottotraccia, risalente agli anni '80.	<i>non funzionante ed insufficiente.</i>
<u>Impianto fognario:</u> tipologia sottotraccia, <i>con gli scarichi che confluiscono nella rete fognaria cittadina.</i>	<i>non funzionante ed insufficiente.</i>
<u>Impianto termico:</u> qualche splitter per il condizionamento dell'aria	<i>non funzionante ed insufficiente.</i>

<u>Impianto telefonico:</u> esistente senza modem per internet	<i>non funzionante ed insufficiente.</i>
<u>Impianto di videocitofono:</u>	<i>non esistente</i>
<u>Bagno principale:</u>	<i>Non esistente</i>
<u>W.C.a piano terra:</u> Pareti rivestite fino a h=1,20 metri con mattonelle di ceramica colore chiaro. <u>Sanitari:</u> Tazza, bidet, lavabo e piatto doccia in ceramica di colore bianco.	<i>non funzionante, in stato mediocre ed insufficiente.</i>
<u>W.C.a piano primo:</u> Pareti rivestite fino a h=1,20 metri con mattonelle di ceramica colore chiaro. <u>Sanitari:</u> Tazza, bidet, lavabo e piatto doccia in ceramica di colore bianco.	<i>non funzionante, in stato mediocre ed insufficiente.</i>
<u>Balcone esterno lato prospetto:</u> pavimentato con piastrelle in graniglia di cemento e ringhiere in ferro.	<i>mediocri.</i>

ALTRE INFORMAZIONI: c'è una presenza di varie macchie di umidità, di rigonfiamenti delle pareti e di vaste aree con presenza di parti ammuffite, sia al piano terra (proveniente dal terreno), sia al piano primo (proveniente dalla sovrastante copertura lignea), ed in particolare in alcuni angoli dei vari ambienti. Molti intonaci sono scrostati, ed alcune parti del controsoffitto risultano distaccate.

Per le condizioni attuali dell'edificio corrispondente al lotto di vendita 05, vedasi foto **(allegato 38)**.

Consistenza

Il Criterio di misurazione è quello della consistenza reale, cioè della Superficie Esterna Lorda (SEL) - *Codice delle Valutazioni Immobiliari*. Mentre il Criterio di calcolo consistenza commerciale è quello indicato dal *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*.

Descrizione	Superficie. Esterna Lorda (SEL) in mq	Indice	Superficie Commerciale in mq	Condizioni
PIANO TERRA	127,45	100%	127,45	mediocri
Corte lato nord (Terreno di pertinenza)	47,79	10%	4,78	mediocre
			132,23mq	
PIANO PRIMO	127,29	100%	127,29	mediocri
Corte retrostante (Terreno di pertinenza)	79,00	10%	7,9	Incolto, mediocre

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito F)

9.1. Criterio di stima

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

Per la valutazione del giusto prezzo si è effettuata un'attenta analisi sugli immobili in oggetto e sul loro attuale stato di conservazione. Nel caso specifico in funzione di una possibile e futura trasformazione ed utilizzazione dell'edificio a fini residenziali, turistico-ricettivi (mediante l'attuazione di un PUE -Piano Urbanistico Esecutivo, il quale permetterebbe interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro degli edifici esistenti), così come indicato sia dai regimi normativi del PTP per le zone TS3 e sia dagli obiettivi prefissati nel PRG, come già indicato nella prima parte della perizia (Allegato 11: Stralcio Norme tecniche di attuazione della prima parte della Perizia).

Lo scrivente ritiene di considerare anche un coefficiente migliorativo, in considerazione della volumetria utilizzabile (e non solo della superficie) nel fabbricato in esame. Il parametro di comparazione usato in zona è quello del metro quadrato di superficie, sia per i fabbricati che per il terreno.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico del Comune di Lipari, Agenzia delle Entrate - Osservatorio Immobiliare, Tecnici locali che si occupano di compravendite.

9.3. Valutazione del lotto

Come indicato al paragrafo 8 (descrizione dell'unità immobiliare) la superficie commerciale è stata valutata come somma della superficie lorda dei locali al piano terra e del piano primo, mentre i vari terreni di pertinenza sono stati valutati al 10% della loro effettiva superficie.

Le indagini sono state condotte dal sottoscritto perito, con dei controlli del valore di mercato indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**allegato 39A e 39B**), che variano per:

- locali a destinazione magazzini, in stato conservativo normale, tra la cifra di **750 euro e 1.100 euro** (prezzo banche date O.I.) **ed una cifra di 900 euro al m.q.** (cifra indicata dai tecnici per compravendite di locali con destinazione magazzini-depositi);
- mentre per locali a destinazione civile abitazione e/o assimilabile (B&B), in stato conservativo normale, **tra la cifra di 1.500 euro e 2.250 euro** (prezzo banche date O.I. per abitazione civili) **ed una cifra di 1.500 euro al metro quadrato** (cifra indicata dai tecnici per compravendite di locali con destinazione civile abitazione e/o assimilabile).

Non sono state rintracciate schede di vendita di agenzie immobiliari, per eventuali immobili aventi caratteristiche analoghe, all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare presenti nello stesso comune e tutte da ristrutturare.

Le indagini sopraindicate hanno consentito di stabilire un **valore medio unitario di mercato**, per immobili adibiti o da adibire con destinazione magazzino-industriale in aree ed in condizioni simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, **pari a € 910,00 (novecentodieci euro) per metro quadrato di superficie commerciale**, valore che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti, antecedenti al 1942, se non addirittura ai primi del novecento, e da ristrutturare.

Tenuto presente che la superficie commerciale a piano terra dell'immobile, corte compresa, risulta mq.132,23 si ha: **mq. 132,23 x € 9.10,00 = € 120.328,39.**

Mentre si può stabilire un **valore medio unitario di mercato**, per immobili adibiti o da adibire a destinazione civile e/o assimilabile in aree ed in condizioni simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, **pari a € 1.480,00 millequattrocentottanta euro) per metro quadrato di superficie commerciale**, valore che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti con destinazione civile e/o assimilabile, antecedenti al 1942, se non addirittura ai primi del novecento, e da ristrutturare.

Tenuto presente che la superficie commerciale del piano primo risulta mq. 127,29 si ha: **mq. 127,29 x € 1.480,00= € 188.389,20.**

Infine, tenuto presente che corte posta sul retro prospetto del fabbricato è di pertinenza sia del piano terra, sia del piano primo, si applica un prezzo pari a €1.095,00 (mediato tra € 710.00 e € 1.480.00); risultando la superficie commerciale della corte di mq. 11,33 si ha: **mq. 7,90 x € 1.095,00= € 8.650,50;**

Il valore lordo dell'intero immobile risulta, dunque, 317.368,09 euro

9.4. Adeguamenti e correzione della stima

9.4.1 - Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari

su base catastale e reale e per assenza di garanzia	
per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	= € 47.605,21
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni	
a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o Catastali:	Nessuna
Spese tecniche per l'Attestato di Prestazione energetica (APE)	
per le 3 unità immobiliari:	€ 1.200,00

Il Valore dell'immobile, al netto della riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, per vizi e per l'immediatezza della



vendita giudiziaria, e delle spese per la certificazione energetica a carico dell'acquirente sarà pari a: € (317.368,09 - 47.605,21 – 1.200,00) = **€ 269.762,88**

9.4.2 – Altre riduzioni, sulla base dalle condizioni in cui si trova il fabbricato.

A questo punto si **calcolano le riduzioni del valore** sulla base dalle condizioni in cui si trova il fabbricato, alla data odierna.

Riduzione del valore del 15%

- per Spese di manutenzione ordinaria relative al rifacimento dei WC, sostituzioni infissi esterni ed interni e adeguamenti dei vari tipi di impianti, per opere a difesa dell'umidità di risalita e di infiltrazione dalla soprastante copertura: **€ 26.976,29**

Maggiorazione del valore del 50% del solo piano terra, per possibili usi futuri con destinazioni d'uso diverse dall'attuale, una volta ristrutturato

Il piano terra è suscettibile di destinazioni d'uso diverse e migliorative rispetto a quelle attuali, dunque, **€ 60.164,20**

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

a) Valore che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti, antecedenti al 1942, in condizioni mediocri e da manutenzionare: **€ 317.368,09**

b) valore al netto delle decurtazioni per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, etc., e per le spese per l'Attestato di Prestazione energetica (APE): = **€ 269.762,88**

c) Valore dell'immobile al netto delle riduzioni del valore, sulla base delle condizioni in cui si trova il fabbricato alla data odierna **(10%) e della maggiorazione del valore, per possibili usi futuri con destinazioni d'uso diverse dall'attuale (50% del solo piano terra)** ,

= € (317.368,09 - (48.805,21 +26.976,29) + **60.164,20** = € 302.950,78 arrotondato a **302.950,00 euro**

VALORE A BASTA D'ASTA DELL'IMMOBILE

individuato come LOTTO 05:

302.950,00 euro (trecentoduemilanovecentocinquanta euro)

Allegati:

35. Frazionamento prot. 2017/153584 del 03-08-2017; visura aggiornata, planimetria originarie del 1939,
36. Estratti di mappa con indicazione e perimetrazione del lotto di vendita;
37. Disegni planimetrici dell'unità immobiliare di cui al f. 6, particella n° 46 sub. 1, 2 e 3
38. Foto esterne ed interne degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare;
39. Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate;

Barcellona P.G., 28/08/2017

firma il CTU incaricato

Arch. Salvatore Milone

