



**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

ASTAlegale.net

PARTE SECONDA:

STIMA DEI SETTE LOTTI DI VENDITA

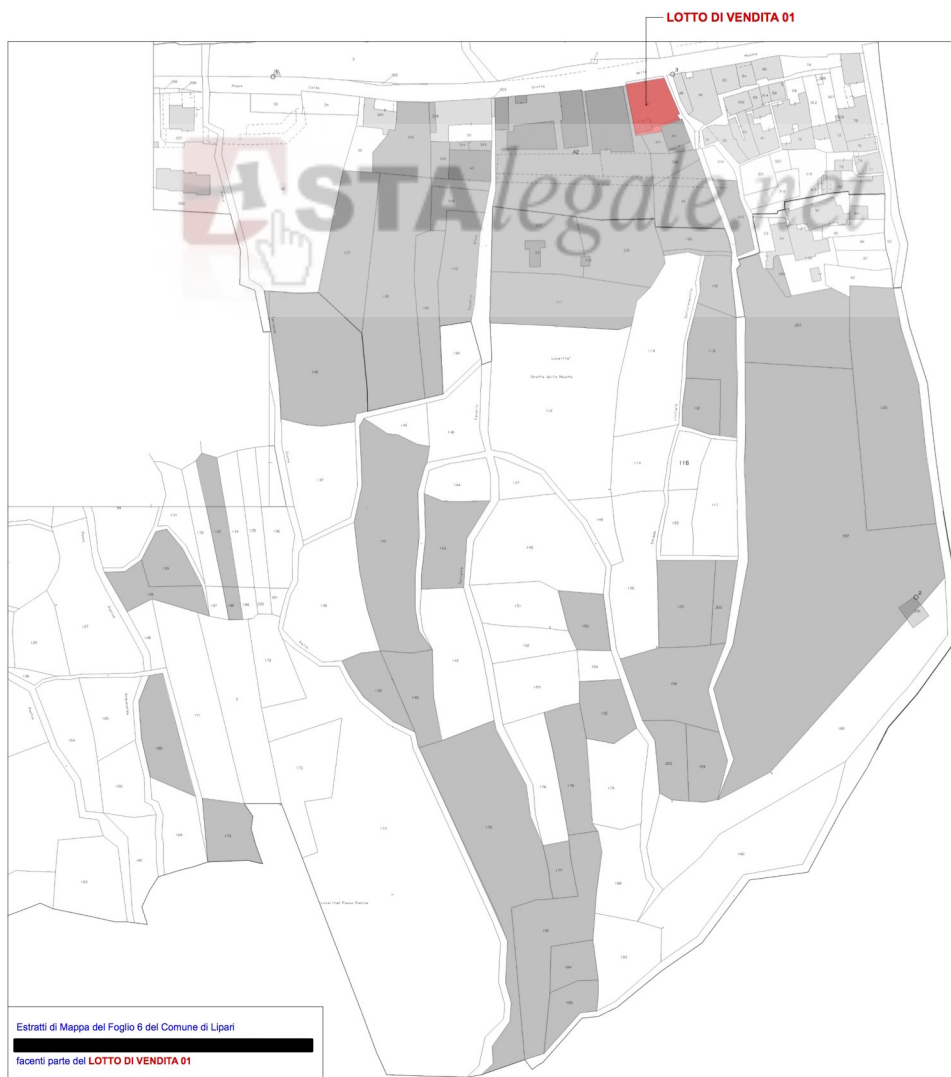
SOMMARIO

LOTTO 01 - ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita	pag. 5
2. Descrizione sommaria	pag. 5
3. Stato di possesso	pag. 6
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 7
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 7
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 7
7. Pratiche edilizie e Situazione urbanistica	pag. 8
8. Giudizi di conformità e descrizione dettagliata	pag. 9
9. Valutazione complessiva del Lotto 01	pag. 13
ALLEGATI	pag. 17

LOTTO 01

ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO



LOTTO 01 (corpo A - UFFICI)

Foglio n° 6, **particella n° 47: sub 1 e sub 3**

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 MAZZINI, Piano Terra e Primo, in località Acquacalda nel Comune di Lipari.

Il cespite è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio n° 6, particella n° 47:

sub 1, categoria C/2, classe U, Vani 13, rendita 1.740,25 euro;

e **sub 3**, categoria A/10, classe 1, Consistenza 288 mq, rendita 4.498,34 euro;

originariamente intestate alla ***** e, successivamente, in virtù dell'istanza di rettifica fabbricati inoltrata alla Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale – Territorio in data 17/08/2016 Prot. n°: ME0129817/2016 è stata correttamente intestata alla società XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Lipari per la quota di 1/1 (1000/1000), che corrisponde esattamente alla visura catastale attuale, ed alle planimetrie catastali agli atti presso l'Agenzia del Territorio-CATASTO FABBRICATI - Ufficio Provinciale di Messina **(allegati 13: visura con intestazione rettifica e planimetrie catastali)**.

L'immobile, di cui al punto A, sviluppa una superficie lorda su due livelli, di 426,56 mq al piano terra, e di 424,93 mq al piano primo (terrazza compresa), più una piccola corte retrostante di 24,80 mq; ed al suo interno si trovano: al piano terra dei depositi e locali tecnici, ed al piano primo dei locali destinati ad uffici e dormitori.

2.- DESCRIZIONE SOMMARIA (quesito A)

Il fabbricato è posizionato all'interno di un'area leggermente in acclivio, in località Ac-

quacalda (**allegato 8A, 8B – Aerofoto nella prima parte della Perizia**). L'accesso ai locali, al piano terra, avviene direttamente dalla strada pubblica SP 180 denominata VIA MAZZINI orientata lungo la direzione a Ovest-Est. Gli altri confini sono così identificati: ad est da una strada di penetrazione, di ridotte dimensioni, denominata via Torrente Saltalamacchia, e da un fabbricato di altra ditta (part. 48, foglio 6), a sud un fabbricato della stessa ditta (part. 46, foglio 6) e da terreno retrostante lo stesso fabbricato (part. 187, f. 6 catasto terreni); ed infine ad Ovest da un altro fabbricato della stessa ditta (part. 42 f. 6).

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 dalla 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**).

Dalla visione degli atti sopraindicati il CTU, in aggiunta a quanto già indicato nelle **pagine 46 e 47 della parte introduttiva della Perizia**, attesta il manufatto e l'area di pertinenza rientrano, nell'area a **Vincolo Idrogeologico**; si trovano completamente all'interno della **zona di rispetto FO** (Linea di arretramento dal limite delle aree boscate e fasce forestali); e rientrano, anche **zona di rispetto RI** (Linea di arretramento dalla battigia 150 metri).

3. STATO DI POSSESSO (quesito C ed E)

Il manufatto al piano terra ed al piano primo è **in pieno possesso della Società** "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Lipari.

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 particella 47 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”.

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

XXXXXXXX SPA 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 realizzato prima del 1939 (come riscontrato nella planimetrie catastali depositate presso i Catasto di Messina – **allegato 12**), dunque, con oltre settantacinque anni di vita, e non si esclude che la realizzazione dell'impianto possa, addirittura, risalire ad inizio del '900 (Foto d'epoca – allegato 20 lotto di vendita 02).

Il manufatto è stato oggetto di lavori di ristrutturazione statica e costruzione del solaio di copertura di un terrazzo annesso al fabbricato esistente a due elevazioni in via G. Mazzini di Acqualcalda, con una regolare Licenza Edilizia n.10/74 del 31-01-1974 in ditta "XXXXXXXXXXXXXXXXXX"; e successive: Autorizzazione edilizia del 20-03-2001 in ditta ZZZZZZ ZZZZZZ, nella qualità di Presidente della "XXXXXXXXXXXXXXXXXX", per i lavori di Manutenzione Straordinaria del fabbricato esistente a due elevazioni in via G. Mazzini di Acqualcalda, ed infine dell'Autorizzazione del 03-10-2001 per cambio destinazione d'uso, senza opere edili, in ditta ZZZZZZ ZZZZZZ, nella qualità di Presidente della "XXXXXXXXXXXXXXXXXX "

Infine, a livello statico-strutturale ed antisismico, l'intero manufatto è provvisto di Nulla osta del Genio Civile di Messina, ai sensi della Legge 1684 del 1962, prot. 31073 del 07-11-1973 per i lavori di ristrutturazione statica e costruzione del solaio di copertura di un terrazzo annesso al fabbricato esistente a due elevazioni in via G. Mazzini di Acqualcalda. Tutte le attestazioni sopra riportate sono allegare alla presente (**allegato 14**)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ (quesito G)

L'attuale identificazione catastale, dopo la rettifica dell'intestazione, corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ, risalendo il manufatto ad una data antecedente al 1939 ed essendo provvisto di varie autorizzazioni per gli interventi successivi alla realizzazione. Il cespite oggetto di pignoramento, è sprovvisto di Autorizzazione di Abitabilità e/o 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; per cui necessita, per poter procedere alla vendita del lotto, della redazione dell'**Attestato di Prestazione energetica (APE)**, *che si applica agli edifici nuovi esistenti e di qualunque destinazione d'uso: Residenziali, Commerciali, Scuole, Ospedali, Attività produttive, etc.*, nel caso specifico per l'unità posta al piano primo avente destinazione d'uso ad ufficio (A/10).

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

UFFICI E MAGAZZINI

L'edificio è contraddistinto al NCEU al foglio di mappa n°6 part.IIa n°47 e si sviluppa su due livelli, recentemente ristrutturato, presenta una struttura in muratura di pietra-me con solai in latero cemento e del tipo in legno con strato di caldana sul lato superiore, ed al suo interno si trovano, al piano terra, dei depositi e locali tecnici e la scala interna di accesso al piano superiore, ed al piano primo dei locali destinati ad uffici,

in particolare:

- **Piano terra:** destinato a magazzini, garage e depositi, presenta intonaci ed impianti elettrico ed idrico completo in ogni parte, risulta però privo di pavimentazione e di infissi interni, gli infissi esterni sono invece vecchi e vetusti.

- **Piano primo:** destinato ad uffici, con accesso dalla scala interna che si diparte dal piano sottostante si suddivide in due ampi locali in cui sono presenti servizi igienici completi, impianti elettrici ed idrici, pavimentazioni e rivestimenti. I locali si affacciano inoltre su un'ampia terrazza verso mare ricavata sul solaio di copertura del piano sottostante. Si può accedere, al piano primo, anche da una corte sulla parte posteriore, che trovasi ad una quota di 2,60 m, rispetto al prospetto principale. Vedasi anche i disegni planimetrici del piano terra e primo (**allegato 15**)

Caratteristiche descrittive dei manufatti edilizi

Caratteristiche descrittive	Condizioni
Strutture verticali (struttura): costituito da una struttura di pietrame listata.	<i>medio-buone.</i>
Solai (struttura): solai misti in cemento armato e laterizi, e porzioni di solai con travi in legno e incannucciato , poi rinforzati con traversi in acciaio e solettina in c.a.	<i>medio-buone.</i>
Scala (struttura): costituito da una struttura con gradini in pietra, priva di rifiniture.	<i>mediocri</i>
Infissi esterni: Sul prospetto, portoncino in ferro, gli infissi sono inesistenti, sono presenti solo delle inferriate. Mentre al piano primo sono in legno	<i>I vari infissi esterni sul prospetto sono vecchi e vetusti.</i>

senza vetro e con vetro (quelli che permettono l'accesso alla terrazza), provvisti di scuretti anch'essi in legno.	
<u>Infissi interni:</u> quelli esistenti sono tamburato di legno senza vetri.	<i>mediocri ed insufficienti, tranne qualcuna.</i>
<u>Pavimentazione interna:</u> inesistente al piano terra; mentre al piano primo è del tipo mista, in marmette di cemento e marmo, ed in mattonelle di ceramica (tipo cotto) e di colore chiaro e più scuro.	<i>mediocri.</i>
<u>Impianto elettrico:</u> tipologia sottotraccia risalente agli anni duemila, con alimentazione costituita da quadro di comando.	<i>funzionante, quasi sufficiente.</i>
<u>Impianto idrico:</u> tipologia sottotraccia, risalente agli anni duemila	<i>funzionante e sufficiente.</i>
<u>Impianto fognario:</u> tipologia sottotraccia: <i>gli scarichi confluiscono nella rete fognaria cittadina.</i>	<i>funzionante e sufficiente.</i>
<u>Impianto termico:</u> inesistente	<i> pessime</i>
<u>Impianto telefonico:</u> esistente senza modem per internet	<i>non funzionante ed insufficiente.</i>
<u>Impianto di citofono:</u> tipologia sottotraccia.	<i>non funzionante.</i>
<u>Bagno principale:</u> Pareti rivestite fino a h=2,00 metri con mattonelle di ceramica di colore chiaro. <u>Sanitari:</u> tazza, bidet, lavavo e piatto doccia in ceramica di colore bianco.	<i>funzionante e sufficiente.</i>
<u>W.C.:</u> Pareti rivestite fino a h=2,00 metri circa con	<i>funzionante e sufficiente.</i>

mattonelle di ceramica colore chiaro. <i>Sanitari:</i> tazza, bidet, lavabo e piatto doccia in ceramica di colore bianco.	
<i>Terrazza esterna lato prospetto:</i> pavimentato con piastrelle di ceramica (tipo cotto) e muretti in muratura perimetrali.	<i>discrete e sufficienti.</i>

Altre notizie:

Presenza di estese macchie di umidità e di rigonfiamenti delle pareti, sia al piano terra, proveniente dal terreno, sia al piano primo proveniente, invece, dalla sovrastante copertura del tipo a terrazza dovuta al distacco e/o lesioni dello strato di guaina bituminosa impermeabilizzante presente sulla stessa. Molti intonaci sulle pareti sono scrostati, compresi alcune porzioni del solaio orizzontale di copertura del piano primo che si presenta con i laterizi a vista. Inoltre vi sono tracce evidenti ed estese di infiltrazione di acqua su alcune pareti, in particolare quelle lato terrazza, sia all'interno sia all'esterno. La parete esterna del manufatto adiacente alla terrazza è in condizioni pessime, a causa dell'umidità in essa presente.

Sono evidenti anche atti di vandalismo, vetri rotti, porte divelte, placchette staccate e fili elettrici tirati. Per le condizioni attuali dell'immobile vedasi foto – (**allegato 16**)

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 deposito e magazzini	426,56	100%	426,56	mediocri

Pertinenza sul retro-prospetto	24,8	10,00%	2,48	discrete
PIANO PRIMO - uffici	301,59	100%	301,59	mediocri
PIANO PRIMO - terrazza	123,34	10%	12,34	mediocri

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, 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 visto al paragrafo 8 (descrizione dettagliata dell'unità immobiliare) la superficie commerciale è stata valutata come somma della superficie lorda dei locali al piano

terra e del piano primo e del 10% della superficie della terrazza sul prospetto.

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 17**), 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.), al metro quadrato ed una cifra di **900 euro al metro quadrato** (cifra indicata dai tecnici per compravendite di locali con destinazione industriale);

- 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 **1100 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 imm.re (destinazione industriale), 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 (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 oggetto di eventuali opere di manutenzione.

Mentre si può stabilire un **valore medio unitario di mercato**, per immobili adibiti o da adibire a destinazione civile ed uffici e/o assimilabile in aree ed in condizioni simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, **pari a € 1.480 millequattrocentotanta euro) per metro quadrato** di superficie commerciale, valore che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti con destinazioni civile e/o assimi-

labile, antecedenti al 1942, se non addirittura ai primi del novecento, e oggetto di eventuali opere di manutenzione.

Tenuto presente che la superficie commerciale a piano terra dell'immobile, compresa della corte, risulta mq. 429,04 si ha: **mq. 429,04 x € 910,00 = € 390.426,40**

Mentre al **piano primo** tenendo presente che la superficie commerciale risulta pari a: 301,59 più 12,33 mq (terrazza) si ha: **mq. 313,92 x € 1.480,00 = € 464.607,52**

Il valore lordo dell'intero immobile risulta, dunque, **855.033,92 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

e per l'immediatezza della vendita giudiziaria **= € 128.255,09**

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): **€ 500,00**

Il Valore dell'immobile, al netto della riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, e delle spese per la certificazione energetica a carico dell'acquirente sarà pari a: **€ (855.033,92 - 128.255,09 – 500,00) = € 726.778,83**

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.

Prima Riduzione del valore del 5%

- per Spese opere di ripristino e di completamento al piano terra, e per quelle di manutenzioni ordinarie necessarie per opere a difesa dell'umidità di risalita (piano terra) e per infiltrazione di acque meteoriche (piano primo e terrazza), e vari adeguamenti degli impianti: **€ 36.338,94**

Maggiorazione del valore del 30%, 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, **€ 117.127,92**

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

a) Valore che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti, antecedenti al 1939 ed in condizioni discrete, da manutenzionare: **€ 855.033,92**

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) = **€ 128.755,09**

c) Valore dell'immobile al netto delle riduzioni del valore, sulla base delle condizioni in cui si trova il fabbricato alla data odierna (5%) e della maggiorazione del valore, per possibili usi futuri con destinazioni d'uso diverse dall'attuale (30% del solo piano terra) : € 855.033,92 - (€128.755,09+ € 36.338,94) + 117.127,92 = **€ 807.567,81**

che si arrotonda a **€ 807.568,00**

VALORE A BASTA D'ASTA DELL'IMMOBILE

individuato come LOTTO 01:

807.568,00 euro

(ottocentosettemilacinquecentosessantaotto euro)

Allegati:

12. Visura con intestazioni rettificata e planimetrie catastali del 1939 e 2015;
13. Estratti di mappa con individuazione e perimetrazione dell'immobile;
14. Vari atti amministrativi per l'immobile: Concessioni ed autorizzazioni edilizie
15. Disegni planimetrici del piano terra e primo dell'unità immobiliare di cui al foglio 6 particella 47 sub 1 e sub 3;
16. Foto esterne ed interne dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;
17. 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

