Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott. D. ARMALEO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/12/2022

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

arch. VALENTINA MESSINA

CF:MSSVNT65L54G273P
con studio in MESSINA (ME) VIA PANORAMICA, 1618 - COMPL. VILLA PARADISO
telefono: 3473777945
email: valentina.messina@libero.it
PEC: valentina.messina@archiworldpec.it

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

fabbricato residenziale a MESSINA Ctr. Locanda Colonna 26, frazione Vill. Gesso, della superficie commerciale di **342,02** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ([redacted])
- 1/3 di piena proprietà ([redacted])

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato a due elevazioni, realizzato verso la metà degli anni '80 ampliando un piccolo fabbricato rurale, ed un lotto di terreno, costituito da più particelle, che si estende da una strada interpoderale a sud, per digradare verso valle a nord. Il fabbricato è situato in posizione mediana ma decentrata (a margine del confine ovest) rispetto al lotto; poiché si adatta al pendio, presenta sul fronte posteriore solo il primo piano mentre il piano terra è seminterrato. Vi si accede da una stradella lungo il confine ovest che porta allo spiazzo antistante il fronte posteriore del fabbricato; da qui, una scalinata, che segue il prospetto laterale ad est, conduce all'area antistante il prospetto principale che dà verso valle, alla quota del piano terra.

Il fabbricato è stato "frazionato" in sette subalterni, ma in realtà è costituito da una unità al piano terra, mentre al primo piano vi sono due monovani e due bivani. Il primo piano, ad esclusione di uno dei due bivani (sub 6) e comprese le parti comuni (disimpegno, terrazzo e scale), non è stato ultimato; è privo di finiture interne ed esternamente è parzialmente intonacato. Sia il terrazzo al primo piano che quello di copertura non sono pavimentati ma è stata messa in opera una guaina bituminosa.

A parte il bivani sub 6, ristrutturato poco più di una decina di anni fa ed utilizzato ancor oggi, il fabbricato è abbandonato da diversi anni e lo stato conservativo complessivo è scarso; non essendo state collocate le porte di accesso al piano ed alla terrazza di copertura, il primo piano risulta particolarmente esposto agli agenti atmosferici con inevitabili conseguenze anche per il piano sottostante che presenta fenomeni infiltrativi diffusi ovunque. Le parti esterne non rifinite si sono deteriorate, con una ricaduta inevitabile anche all'interno; parti di muratura scoperte mostrano i forati deteriorati così come l'intradosso del solaio di copertura, che aggetta sulla terrazza comune al primo piano, è pressoché priva di laterizi. Anche l'area di pertinenza è quasi impraticabile a causa della vegetazione spontanea presente, particolarmente invasiva.

N.B. Il compendio teoricamente si potrebbe prestare ad una suddivisione in più lotti con una ridefinizione soprattutto dell'area di pertinenza del fabbricato. In particolare, il bilocale identificato con il sub 6 allo stato attuale è l'unica unità utilizzabile e l'appropriazione arbitraria dell'area adiacente (realizzata con muro di recinzione ed accesso esclusivo) potrebbe essere resa lecita con un frazionamento. Anche le altre tre unità al primo piano sono teoricamente indipendenti, anche se allo stato sono solo volumi da completare. Premesso ciò, si fa presente che il fabbricato è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi e solo successivamente è stata presentata una istanza di sanatoria, la cui procedura è rimasta in sospeso; quindi, occorre prima riavviare la procedura e sanare l'intero fabbricato. Inoltre, considerate le condizioni complessive del fabbricato, la possibilità di un recupero sono assolutamente connesse ad un intervento sulla totalità della struttura. Pertanto, si è ritenuto opportuno mantenere le parti nella loro interezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di m. 2,90/2,40 al piano terra, m. 2,85 al 1° piano.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 341 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

A/4, classe 11, consistenza 5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: T, [redacted]
- Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord area di pertinenza; ad est area di pertinenza e terrapieno; a sud sub 3 stessa ditta, sub 1 (bene comune non censibile) e terrapieno; ad ovest sub 3 stessa ditta, sub 1 (bene comune non censibile) e area di pertinenza

- foglio 85 particella 341 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 2 vani, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: T, [redacted]
- Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord ed a est sub 2 stessa ditta e sub 1 (bene comune non censibile); a sud terrapieno; ad ovest area di pertinenza.

- foglio 85 particella 341 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 2,5 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: T, [redacted]
- Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord area di pertinenza; ad est area di pertinenza e sub 2 stessa ditta; a sud sub 2 stessa ditta; ad ovest area di pertinenza.

- foglio 85 particella 341 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 1,5 vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Villafanca, piano: 1, [redacted]
- Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Ad ovest e nord area di pertinenza sottostante; a est area di pertinenza sottostante e sub 1 (bene comune non censibile); a sud sub 6 stessa ditta.

- foglio 85 particella 341 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 2,5 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: 1, [redacted]
- Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord sub 5 stessa ditta e sub 1 (bene comune non censibile); a est sub 1 (bene comune non censibile); a sud ed ovest area di pertinenza del fabbricato.

- foglio 85 particella 341 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 1,5 vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: 1, [redacted]
- Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Ad ovest sub 1 (bene comune non censibile) e sottostante area di pertinenza; a nord ed est sottostante area di pertinenza; a sud sub 8 stessa ditta;.

- foglio 85 particella 341 sub. 8 (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 2,5 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: 1, [redacted]
- Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord sub 1 (bene comune non censibile), sub 7 stessa ditta e sottostante area di pertinenza; ad est sottostante area di pertinenza; a sud est area di pertinenza; ad ovest sub (bene comune non censibile).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1982.

B

terreno agricolo a MESSINA Ctr. Locanda Colonna 26, frazione Vill. Gesso, della superficie commerciale di **9.259,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ([redacted])
- 1/3 di piena proprietà ([redacted])

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

Il lotto di terreno, facente parte del compendio pignorato, si estende da una strada interpoderale a sud, per digradare verso valle a nord. Il fabbricato è situato in posizione mediana ma decentrata (a margine del confine ovest) rispetto al lotto Costituito da più particelle, allo stato attuale si presenta nella parte a monte parzialmente frammentato per la presenza di due infrastrutture per impianti di comunicazioni elettroniche.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1264 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 6789, reddito agrario 10,52 €, reddito dominicale 22,79 €, indirizzo catastale: MESSINA, [redacted]
- foglio 85 particella 337 (catasto terreni), partita 29947, porzione -, qualita/classe VIGNETO 3, superficie 170, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 1,67 €, indirizzo catastale: MESSINA, [redacted]
- foglio 85 particella 338 (catasto terreni), partita 29947, porzione -, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 500, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: MESSINA, [redacted]
- foglio 85 particella 1000 (catasto terreni), partita 68841, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1800, reddito agrario 2,79 €, reddito dominicale 6,04 €, indirizzo catastale: MESSINA, [redacted]

Presenta un'orografia prevalentemente acclive.

C

terreno in uso per impianto di comunicazioni elet. a MESSINA Ctr. Locanda Colonna 26, frazione Vill. Gesso, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ([redacted])
- 1/3 di piena proprietà ([redacted])

□□1/1 di diritto di superficie per 98 anni, di cui 93 restanti

Identificazione catastale:

□□foglio 85 particella 1265 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 170, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,57 €, [redacted]

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **9.771,02 m²**

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 135.282,98**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 114.990,53**
Data della valutazione:	**14/12/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'unità identificata con il sub 6 è occupata dal creditore procedente senza alcun titolo.

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:

superficie, stipulata il 05/10/2017 a firma di Notaio Sarluca Ettore da Casapulla ai nn. 27374/8717 di repertorio, trascritta il 26/10/2017 a Messina ai nn. 25679/19864, a favore di [redacted], derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica.
La formalità è riferita solamente a terreno foglio 85 part. 1265.

servitù: passaggio volontario, stipulata il 05/10/2017 a firma di Notaio Sarluca Ettore da Casapulla ai nn. 27374/8717 di repertorio, trascritta il 26/10/2017 a Messina ai nn. 25680/19865, a favore [redacted], derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica.
La formalità è riferita solamente a terreno foglio 85 part. 1264.

Nel quadro "D" della nota si legge che le parti si danno reciprocamente atto della circostanza che l'accesso all'immobile contraddistinto con la particella 1265 del foglio di mappa 85 avviene attraverso la particella 1264 del foglio 85. Pertanto [redacted] costituiscono a carico dell'area di loro proprietà rappresentata dalla particella 1264 del foglio 85 (fondo servente) ed a vantaggio dell'immobile rappresentato dalla particella 1265 del foglio di mappa 85, servitù di sosta e parcheggio, di passaggio pedonale e carrabile con ogni tipo di veicolo per l'intero percorso tratteggiato e rappresentato nell'estratto di mappa allegato all'atto; di cavidotto, posa, attraversamento, gestione, mantenimento e sostituzione di impianti tecnologici, anche a mezzo di condutture sotterranee, il tutto anche con attrezzature e personale per eseguire gli interventi, anche di scavo, per la realizzazione di opere di suo interesse comunque sempre relative ad una stazione radio base telefonia mobile, secondo quanto precisato nelle premesse dell'atto.

locazione, stipulata il 28/01/2020 a firma di Notaio Sarluca Ettore da Casapulla ai nn. 28782/9742 di repertorio, trascritta il 03/02/2020 a Messina ai nn. 2647/1902, a favore [redacted], derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica.
La formalità è riferita solamente a terreno foglio 85 part. 1264.

N.B. Trattasi di un contratto di locazione ultranovennale riferito ad una porzione non meglio identificata della part. 1264. Infatti, nell'atto si precisa che la locazione riguarda "...l'area costituente porzione di detta particella 1264, meglio individuata nella rappresentazione grafica che si allega al presente atto..." ma non è specificata la superficie dell'area oggetto di locazione.

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

Secondo quanto dichiarato dalla debitrice , dovrebbe trattarsi solo della parte di terreno sulla quale insiste l'antenna e le cabine annesse per l'impianto. Si precisa che l'ispezione dell'atto, e quindi dell'allegato, non ha fornito alcun ulteriore chiarimento.

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 2,625,00. Le prime 24 annualità di canone, ovvero quelle a copertura del periodo di locazione fino al 7 gennaio 2044, sono già state corrisposte. Tra i diritti concessi vi è anche quello di accesso carrabile all'interno del complesso immobiliare.

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

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

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 31/12/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Messina al n. 79 di repertorio, trascritto il 02/02/2022 a Messina ai nn. 2627/2126, a favore di [redacted], contro [redacted], derivante da atto esecutivo

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 2/3 indiviso, in forza di denuncia di successione (dal 17/05/2006), registrato il 08/03/2010 a Messina ai nn. 477/9990/10, trascritto il 03/05/2010 a Messina ai nn. 14178/10003.
Atto modificativo della denuncia di successione legittima in morte del coniuge [redacted] registrata a Messina il 01/02/2008 al n. 16/2529 e trascritta in data 08/04/2008 ai nn. 13706/9708 per rinuncia degli altri figli.

[redacted] per la quota di 1/3 indiviso, in forza di denuncia di successione (dal 17/05/2006), registrato il 08/03/2010 a Messina ai nn. 477/9990/10, trascritto il 03/05/2010 a Messina ai nn. 14178/10003.
Atto modificativo della denuncia di successione legittima in morte del padre [redacted] registrata a Messina il 01/02/2008 al n. 16/2529 e trascritta in data 08/04/2008 ai nn. 13706/9708 per rinuncia degli altri figli.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (fino al 17/05/2006), con atto stipulato il 03/08/1981 a firma di Notaio Giuseppe Bruni, trascritto il 28/08/1981 a Messina ai nn. 18368/15871

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

N.B. Vedi All. D - Certificato di Destinazione Urbanistica

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di D.D.R. 686/2002 e Del. n. 6/C del 04/03/2008, l'immobile ricade in zona Zone "E1" - Verde agricolo.

Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 49 Zone "E1" - Verde agricolo

Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni, ed edifici per attività agrituristiche. Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi. Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni: a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16-12-92, n.495; d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata; e) il rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12-06-76 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30-04-91 n. 15 ; f) altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra. Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici : indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche: • If=0,03 mc/mq ; rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo : • Rc=1/100 ; distanze : • come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme ; altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche : • m 7,50 con due piani fuori terra ; altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo : • m 4,00 con un piano fuori terra.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di D.D.R. 686/2002 e Del. n. 6/C del 04/03/2008, l'immobile ricade in zona Zone "I3" - Boschi.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 64 Zone "I3" - Boschi

Comprendono le aree boschive e forestali delimitate ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L.R. 78/76 nell'ambito dello "Studio Agricolo-forestale del territorio comunale" di cui alla L.R. 30-04-91 n. 15, art.3, comma 11. Sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie di P.R.G. e nel loro ambito è prescritto il mantenimento dello stato di fatto. Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità comunali, regionali e statali.

Il titolo è riferito solamente al f. 85 part. 338, 1264, 1265

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato è stato realizzato, ampliando un vecchio

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

manufatto rurale ante 1967, in assenza di concessione edilizia. Nell'anno 1986 è stata presentata una istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, sono state versate le oblazioni ma l'iter procedurale non è stato completato.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: completamento della procedura di sanatoria.

N.B. La documentazione concernente la pratica di condono edilizio prot. 7198 L. 47/85 non è stata rintracciata nell'archivio Condono Edilizio, però una parte dell'istanza e della documentazione allegata è stata fornita dalla debitrice (v. *All. D- Documentazione Urbanistica*). Sulla scorta di tale documentazione, oltre che su una precedente perizia allegata agli atti, è stata accertata presso il Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici la possibilità di riavvio dell'iter procedurale per l'ottenimento della sanatoria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri di urbanizzazione: €.1.500,00
- costo di costruzione: €.2.789,00
- diritti comunali: €.25,82
- trascrizione concessione: €.250,00
- spese tecniche (redazione progetto per vincolo idrogeologico): €.1.000,00
- spese tecniche (redazione C.I.S.): €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a F. 85 part 341 sub 2-3-4-5-6-7-8



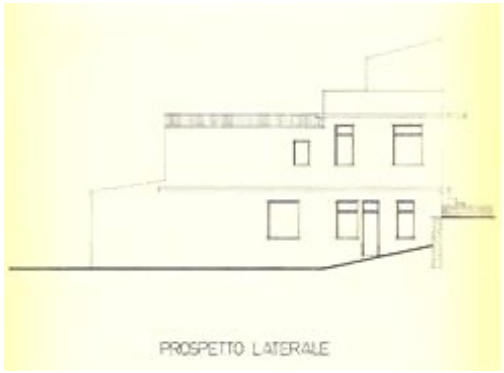






Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022



Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata realizzata una veranda, antistante il fronte sud, con elementi strutturali in legno e copertura con manto di tegole. Inoltre, è stata realizzata una piscina ed un ripostiglio esterno.
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- rimozione opere non conformi: €.5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a F. 85 part 341 sub 6.
Le verifiche effettuate presso il Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici hanno dato esito negativo. Le opere realizzate non sono conformi; rientrano nel perimetro della Z.P.S. e sono state realizzate dopo il 2003. Il costo indicato per la rimozione delle opere non conformi è ovviamente indicativo, una stima minima suscettibile di maggiorazioni.



Veranda antistante il fronte sud



Veranda e, sullo sfondo, piscina e ripostiglio esterno



Ripostiglio esterno



Piscina

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022



Piscina



Passaggio verso il ripostiglio esterno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- le unità al piano terra identificate con il sub 3 e sub 4 non possiedono i requisiti per essere considerate come unità residenziali autonome (cat. A/4), quindi devono essere unificate con il sub 2; sempre al piano terra, alcune aperture non corrispondono realmente a quanto rappresentato graficamente sia nelle planimetrie catastali che nel progetto allegato all'istanza di sanatoria;

- la porta di accesso al sub 6 non corrisponde;

-il lastrico solare o meglio la terrazza di copertura non è stata accatastata.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- tributi catastali (€ 50,00x 3): €.150,00
- Competenze tecniche: €.400,00

Questa situazione è riferita solamente a F. 85 part 341 sub 2-3-4-6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA CTR. LOCANDA COLONNA 26, FRAZIONE VILL. GESSO

FABBRICATO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato residenziale a MESSINA Ctr. Locanda Colonna 26, frazione Vill. Gesso, della superficie commerciale di **342,02** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà [redacted]
- 1/3 di piena proprietà [redacted]

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato a due elevazioni, realizzato verso la metà degli anni ‘80 ampliando un piccolo fabbricato rurale, ed un lotto di terreno, costituito da più particelle, che si estende da una strada interpoderale a sud, per digradare verso valle a nord. Il fabbricato è situato in posizione mediana ma decentrata (a margine del confine ovest) rispetto al lotto; poiché si adatta al pendio, presenta sul fronte posteriore solo il primo piano mentre il piano terra è seminterrato. Vi si accede da una stradella lungo il confine ovest che porta allo spiazzo antistante il fronte posteriore del fabbricato; da qui, una scalinata, che segue il prospetto laterale ad est, conduce all’area antistante il prospetto principale che dà verso valle, alla quota del piano terra.

Il fabbricato è stato “frazionato” in sette subalterni, ma in realtà è costituito da una unità al piano terra, mentre al primo piano vi sono due monovani e due bivani. Il primo piano, ad esclusione di uno dei due bivani (sub 6) e comprese le parti comuni (disimpegno, terrazzo e scale), non è stato ultimato; è privo di finiture interne ed esternamente è parzialmente intonacato. Sia il terrazzo al primo piano che quello di copertura non sono pavimentati ma è stata messa in opera una guaina bituminosa.

A parte il bivani sub 6, ristrutturato poco più di una decina di anni fa ed utilizzato ancor oggi, il fabbricato è abbandonato da diversi anni e lo stato conservativo complessivo è scarso; non essendo state collocate le porte di accesso al piano ed alla terrazza di copertura, il primo piano risulta particolarmente esposto agli agenti atmosferici con inevitabili conseguenze anche per il piano sottostante che presenta fenomeni infiltrativi diffusi ovunque. Le parti esterne non rifinite si sono deteriorate, con una ricaduta inevitabile anche all'interno; parti di muratura scoperte mostrano i forati deteriorati così come l'intradosso del solaio di copertura, che aggetta sulla terrazza comune al primo piano, è pressoché priva di laterizi. Anche l'area di pertinenza è quasi impraticabile a causa della vegetazione spontanea presente, particolarmente invasiva.

N.B. Il compendio teoricamente si potrebbe prestare ad una suddivisione in più lotti con una ridefinizione soprattutto dell’area di pertinenza del fabbricato. In particolare, il bilocale identificato con il sub 6 allo stato attuale è l’unica unità utilizzabile e l’appropriazione arbitraria dell’area adiacente (realizzata con muro di recinzione ed accesso esclusivo) potrebbe essere resa lecita con un frazionamento. Anche le altre tre unità al primo piano sono teoricamente indipendenti, anche se allo stato sono solo volumi da completare. Premesso ciò, si fa presente che il fabbricato è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi e solo successivamente è stata presentata una istanza di sanatoria, la cui procedura è rimasta in sospeso; quindi, occorre prima riavviare la procedura e sanare l’intero fabbricato. Inoltre, considerate le condizioni complessive del fabbricato, la possibilità di un recupero sono assolutamente connesse ad un intervento sulla totalità della struttura. Pertanto, si è ritenuto opportuno mantenere le parti nella loro interezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di m. 2,90/2,40 al piano terra, m. 2,85 al 1° piano.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 341 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: T, [redacted]
  - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: A nord area di pertinenza; ad est area di pertinenza e terrapieno; a sud sub 3 stessa ditta, sub 1 (bene comune non censibile) e terrapieno; ad ovest sub 3 stessa ditta, sub 1 (bene comune non censibile) e area di pertinenza
- foglio 85 particella 341 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 2 vani, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: T, [redacted]
  - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: A nord ed a est sub 2 stessa ditta e sub 1 (bene comune non censibile); a sud terrapieno; ad ovest area di pertinenza.
- foglio 85 particella 341 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 2,5 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: T, [redacted]

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

- Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord area di pertinenza; ad est area di pertinenza e sub 2 stessa ditta; a sud sub 2 stessa ditta; ad ovest area di pertinenza.

- foglio 85 particella 341 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 1,5 vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Villafanca, piano: 1, [redacted]
- Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Ad ovest e nord area di pertinenza sottostante; a est area di pertinenza sottostante e sub 1 (bene comune non censibile); a sud sub 6 stessa ditta.

- foglio 85 particella 341 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 2,5 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: 1, [redacted]
- Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord sub 5 stessa ditta e sub 1 (bene comune non censibile); a est sub 1 (bene comune non censibile); a sud ed ovest area di pertinenza del fabbricato.

- foglio 85 particella 341 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 1,5 vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: 1, [redacted]
- Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Ad ovest sub 1 (bene comune non censibile) e sottostante area di pertinenza; a nord ed est sottostante area di pertinenza; a sud sub 8 stessa ditta;.

- foglio 85 particella 341 sub. 8 (catasto fabbricati), partita 66385, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 11, consistenza 2,5 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Villafranca, piano: 1, [redacted]
- Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: A nord sub 1 (bene comune non censibile), sub 7 stessa ditta e sottostante area di pertinenza; ad est sottostante area di pertinenza; a sud est area di pertinenza; ad ovest sub (bene comune non censibile).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1982.



Vista parziale del fabbricato e passaggio per il patio



Patio al piano terra

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022



Soggiorno (vano originario) (sub 2)



Soggiorno ed accesso alle camere (sub 2)



Area antistante il fronte posteriore del fabbricato ed accesso al 1° piano



Disimpegno comune al 1° piano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022



Mappa generale dell'area



Area di accesso, fabbricato e infrastrutture per impianti di comunicazione elettronica



Area di accesso al fondo



Vista della zona di accesso al fondo a monte (S)



Vista dalla terrazza di copertura del fabbricato verso valle (N)



Vista parziale del terreno a valle del fabbricato

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

COLLEGAMENTI

autobus distante km 1

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento PT sub 2, 3, 4 - Composto da soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, tre vani seminterrati

Dal patio antistante il prospetto principale a nord si accede al vano originario del vecchio fabbricato, ora soggiorno con camino, intorno al quale sono stati realizzati sul lato ovest una camera di dimensioni ridotte e due camere passanti, sul lato est una cucina e due bagni, e tre ampi vani nella parte retrostante interrata, che, impostati ad una quota di calpestio rialzata, presentano un'altezza interna inferiore. Il vano centrale è comunicante con il soggiorno ed è passante per il vano laterale ad ovest (con bagno), che è privo delle rifiniture interne, oltre che con il vano laterale ad est, nel quale è stato realizzato un forno in muratura; quest'ultimo vano è accessibile anche dall'area esterna antistante il prospetto principale. Racchiusa in un piccolo vano posto centralmente, si trova la scala a chiocciola (non agevole in quanto di dimensioni ridotte) che collega con il piano superiore. Le rifiniture sono di tipo economico, oltre che datate e deteriorate.

Per quanto riguarda lo stato conservativo, si riscontra un deterioramento diffuso dovuto ad umidità di risalita e ad infiltrazioni sia sulle pareti perimetrali esterne ed interne che sui solai. Gli infissi sono quasi inutilizzabili e a causa di ciò, oltre agli impedimenti creati da suppellettili ammassate, in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere ad alcuni vani (vano scala, vano laterale retrostante ad ovest con bagno e vano laterale ad est con forno).

Si fa presente che, anche se la consistenza del piano terra è stata frazionata in tre sub distinti, le tre unità create non sono utilizzabili autonomamente; cioè il sub 3 corrisponde al vano retrostante con bagno non abitabile in quanto seminterrato, mentre il sub 4 consiste in due camere passanti (lato ovest).

Monolocale 1° P sub 5 - Composto da un vano ed un bagno

Oltrepassato il disimpegno comune d'ingresso al 1° piano (posto sul fronte retrostante), si accede alla terrazza, anche questa comune, che affaccia a nord verso valle. Ai lati della terrazza si trovano i due monolocali, uno ad est ed uno ad ovest, con copertura a tetto ad una falda. L'unità in oggetto, quella ad ovest, è priva di rifiniture interne (pavimenti, rivestimenti ed infisso interno) ma sono stati collocati i due infissi esterni; è parzialmente intonacato.

Per quanto riguarda lo stato conservativo, si riscontra un deterioramento diffuso dovuto ad umidità e ad infiltrazioni sia sulle pareti perimetrali esterne che sulla soletta di copertura che presenta parti scoperte per distacchi dell'intonaco.

Bilocale 1° P sub 6 - Composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

L'unità, l'unica abitabile dell'intero fabbricato, è stata ristrutturata nel 2008 e resa indipendente dal resto del fabbricato; è stato eliminato l'ingresso originariamente posto nel disimpegno comune, creandone uno nuovo sul fronte sud, e l'area antistante è stata delimitata da un muro di recinzione. Allo stato attuale, quindi, dal cancello posto lungo il muro di recinzione si accede alla corte pertinenziale e attraverso una veranda con tettoia in legno, antistante in fronte sud e posta ad una quota rialzata, si entra nel soggiorno con angolo cottura. A lato vi è una camera ed un bagno. Le rifiniture sono di standard economico-medio; sono presenti un camino nel soggiorno ed una stufa a legna nella camera, oltre un condizionatore. Gli infissi esterni sono protetti da grate metalliche. La corte esterna è delimitata da un muro, rivestito con autobloccanti, con mattoni frangisole sovrastanti. A distanza ridotta dal confine ovest è stata realizzata una piccola piscina in cemento armato con impianto di ricircolo posto nel locale di sgombero realizzato ad una quota ribassata ed addossato al muro di confine. Si precisa che sia la tettoia della veranda che la piscina con il ripostiglio esterno sono opere non conformi da rimuovere (v. *Conformità edilizia 8.1*)

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

Complessivamente lo stato conservativo è più che sufficiente ma soprattutto nel bagno vi sono evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla terrazza di copertura.

N.B. Lo stato dei luoghi potrebbe rendere opportuno il frazionamento dell'area pertinenziale del fabbricato; cioè, l'area esterna, per come è stata delimitata, è effettivamente funzionale solo all'unità immobilare in oggetto, a prescindere dalla non sanabilità delle opere realizzate nell'area stessa.

Monolocale 1° P sub 7 - Composto da un vano ed un bagno

Oltrepassato il disimpegno comune d'ingresso al 1° piano (posto sul fronte retrostante), si accede alla terrazza, anche questa comune, che affaccia a nord verso valle. Ai lati della terrazza si trovano i due monolocali, uno ad est ed uno ad ovest, con copertura a tetto ad una falda. L'unità in oggetto, quella ad est, è priva di rifiniture interne (pavimenti, rivestimenti ed infisso interno) ma sono stati collocati i due infissi esterni; è parzialmente intonacato. Le canalizzazioni degli impianti sembrano essere state messe in opera.

Per quanto riguarda lo stato conservativo, si riscontra un deterioramento diffuso dovuto ad umidità e ad infiltrazioni sia sulle pareti perimetrali esterne che sulla soletta di copertura.

Bilocale 1° P sub 8 - Composto da due vani, ripostiglio e bagno

Dal disimpegno d'ingresso comune, posto sul fronte retrostante, si accede direttamente al vano principale con unico affaccio sullo spiazzo posto sul fronte retrostante del fabbricato. A lato dell'ingresso si trova un piccolo vano con affaccio sulla terrazza comune; andando oltre, si trovano un bagno ed un altro vano, con affacci sul fronte principale verso valle. L'unità in oggetto è priva di rifiniture interne (pavimenti e rivestimenti) ma sono stati collocati sia gli infissi esterni che interni, anche se risultano essere in cattivo stato; è parzialmente intonacato.Le canalizzazioni degli impianti sembrano essere state messe in opera.

Per quanto riguarda lo stato conservativo, si riscontra un deterioramento diffuso dovuto ad umidità e ad infiltrazioni sia sulle pareti perimetrali esterne che sulla soletta di copertura.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato		
travi: costruite in cemento armato		
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera		
copertura: a terrazzo		
copertura: a falde		
scale interne: a chiocciola realizzate in ferro	mediocre	

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati		
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati. Riferito al 1° piano ad eccezione del sub 6 e della parete perimetrale sud (fronte posteriore).	molto scarso	
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento. Ad eccezione del sub 6 (condizioni nella media).	scarso	
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	
manto di copertura: con coibentazione in guaina bituminosa	mediocre	
cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale. Accesso al fondo.	nella media	

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale. Accesso all'area antistante il sub 6.	al di sotto della media
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato. Accesso al sub 2 PT.	molto scarso
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro. Vano seminterrato est e sub 6.	mediocre
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio. Piano terra.	scarso
infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio. Piano terra.	scarso
protezioni infissi esterni: avvolgibile realizzate in plastica. Piano terra.	scarso
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio. Camera sub 6.	al di sotto della media
infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio. Bagno sub 6.	al di sotto della media
protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in plastica. Sub 6.	al di sotto della media
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio. Vani sub 5 e sub 7.	al di sotto della media
infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio. Bagni sub 5 e sub 7.	al di sotto della media
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio. Sub 5 e sub 7.	al di sotto della media
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato. Piano terra.	molto scarso
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato. Sub 6.	nella media
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato. Sub 8.	scarso
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Piano terra.	scarso
rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle di ceramica. Piano terra.	scarso
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Sub 6.	nella media
rivestimento interno: posto in zona cottura e bagno realizzato in piastrelle di ceramica. Sub 6.	nella media
plafoni: realizzati in stabilitura. Piano terra: nel soggiorno, sottostante il terrazzo comune il 1° piano, le condizioni sono pessime.	molto scarso
plafoni: realizzati in stabilitura. Sub 6; nel bagno sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni.	mediocre
pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di cemento. Patio piano terra.	mediocre
pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle	al di sotto della media

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

di cemento. Area antistante sub 6.

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V. Sub 6.

fognatura: mista

idrico: sottotraccia. Nell'area antistante il piano terra, è presente un pozzo.



Terrazza comune al 1° piano ed accesso al monolocale sub 7



Monolocale sub 7



Monolocale sub 5



Vano d'ingresso sub 8

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022



Soggiorno sub 6



Zona pranzo ed accesso a camera e bagno sub 6

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
soggiorno	29,90	x	100 %	=	29,90
vano letto	9,15	x	100 %	=	9,15
cucina	16,50	x	100 %	=	16,50
bagno	4,35	x	100 %	=	4,35
bagno	4,60	x	100 %	=	4,60
vano retrostante centrale	34,80	x	50 %	=	17,40
vano retrostante est	27,20	x	50 %	=	13,60
vano retrostante ovest (sub 3)	35,20	x	50 %	=	17,60
wc (sub 3)	6,60	x	100 %	=	6,60
vano letto (sub 4)	17,30	x	100 %	=	17,30
vano letto (sub 4)	14,00	x	100 %	=	14,00
vano scala	3,25	x	100 %	=	3,25
vano sub 5	24,40	x	100 %	=	24,40
bagno sub 5	4,75	x	100 %	=	4,75
soggiorno-angolo cottura sub 6	20,00	x	100 %	=	20,00
vano letto sub 6	13,50	x	100 %	=	13,50
bagno sub 6	6,00	x	100 %	=	6,00
vano sub 7	23,00	x	100 %	=	23,00
bagno sub 7	4,60	x	100 %	=	4,60

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

vano d'ingresso sub 8	23,35	x	100 %	=	23,35
vano est sub 8	18,00	x	100 %	=	18,00
ripostiglio sub 8	5,40	x	100 %	=	5,40
bagno sub 8	4,35	x	100 %	=	4,35
area di pertinenza	350,00	x	10 %	=	35,00
area di pertinenza	271,00	x	2 %	=	5,42
Totale:	**971,20**				**342,02**



Pianta piano terra (progetto allegato all'istanza di sanatoria)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Casa indipendente da ristrutturare di circa mq 117 con lastrico solare di mq 85 e circa mq 1700 di terreno con cisterna di raccolta delle acque piovane e pozzo di acqua sorgiva. L'abitazione si sviluppa principalmente su un unico piano.

Indirizzo: Contrada Locanda Colonna, Gesso

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie: 180

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 311,69 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 108.000,00 pari a 280,52 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Casa indipendente con mq 1250 di verde alberato. Consiste di due unità abitative, una al piano terra di mq 88, oltre mq 35 di portico, ed una al primo piano di mq 72, oltre mq 129 di terrazza.

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

Indirizzo: Contrada Locanda Colonna, Gesso

Superfici principali e secondarie: 209

Superfici accessorie: 125

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 449,10 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 404,19 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2022

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Casa indipendente panoramica e interamente ristrutturata composta da appartamento al piano terra di mq 128, oltre veranda di mq 138, e terrazza di mq 128 con ripostiglio. E' annesso un terreno agricolo di mq 5700 e due magazzini.

Indirizzo: SS, 113 Gesso

Superfici principali e secondarie: 188

Superfici accessorie: 570

Prezzo richiesto: 158.000,00 pari a 208,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 142.200,00 pari a 187,60 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Fabbricato con appezzamento di terreno di mq 270. Composto da un appartamento al piano terra di mq 140, al rustico, un appartamento al primo piano di mq 140 e terrazza sovrastante di mq 140.

Indirizzo: Via Belvedere, Gesso

Superfici principali e secondarie: 294

Superfici accessorie: 27

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 451,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 130.500,00 pari a 406,54 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate (05/12/2022)

Valore minimo: 475,00

Valore massimo: 710,00

Note: Zona E3 suburbana / Villaggio Gesso, Salice, Masse, Castanea Abitazioni di tipo economico

Borsinoimmobiliare.it (12/12/2022)

Valore minimo: 396,00

Valore massimo: 584,00

Note: Zona Villaggio Gesso, Salice, Masse, Castanea Abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore alla media della zona)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

Occorre premettere che il compendio di beni nella sua interezza possiede alcune potenzialità legate ad esempio anche ad una trasformazione con finalità agrituristiche; il fabbricato è predisposto per la realizzazione di unità indipendenti, la localizzazione è positiva (panoramicità e, tutto sommato, discreta raggiungibilità), il terreno, soprattutto nella parte a valle del fabbricato, è suscettibile ad un utilizzo più intensivo. In ogni caso, anche l'utilizzo residenziale o stagionale è sicuramente valorizzato dall'estensione del fondo terriero.

La determinazione del valore di mercato però è imprescindibile dalle evidenti criticità esistenti. Prima di tutto è necessario riavviare la procedura di sanatoria del fabbricato. Dopo, occorre valutare le condizioni complessive dell'intero. Ci troviamo di fronte ad una situazione anomala; un'unica unità abitabile, però con opere abusive da rimuovere, il resto del fabbricato non fruibile a causa delle condizioni quasi pessime sia per l'abbandono prolungato sia perché le parti non ultimate hanno generato danni diffusi quasi ovunque. Detto ciò, nonostante le difformità e le anomalie presenti, si è ritenuto più opportuno procedere ad una valutazione unica dell'intero fabbricato.

In riferimento ad immobili in zona limitrofa (Gesso), gli operatori immobiliari riferiscono valori reali di vendite che si attestano mediamente su €/mq 300,00, valore che trova conferma anche nel risultato della media ottenuta dall'analisi dei comparabili (derivanti da annunci su siti web specializzati), cioè circa €/mq 320,00. Considerando il primo prezzo come pù attendibile ed applicando un coefficiente correttivo di stima relativo alla vetustà ed uno per lo stato di conservazione, si ottiene un valore pari a €/mq 240,00 che si assume come valore di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	342,02	x	240,00	=	**82.084,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.084,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.084,80**

BENI IN MESSINA CTR. LOCANDA COLONNA 26, FRAZIONE VILL. GESSO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MESSINA Ctr. Locanda Colonna 26, frazione Vill. Gesso, della superficie commerciale di **9.259,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà [redacted]
- 1/3 di piena proprietà [redacted]

Il lotto di terreno, facente parte del compendio pignorato, si estende da una strada interpoderale a sud, per digradare verso valle a nord. Il fabbricato è situato in posizione mediana ma decentrata (a margine del confine ovest) rispetto al lotto Costituito da più particelle, allo stato attuale si presenta nella parte a monte parzialmente frammentato per la presenza di due infrastrutture per impianti di comunicazioni elettroniche.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 1264 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 6789, reddito agrario 10,52 €, reddito dominicale 22,79 €, indirizzo catastale: MESSINA, [redacted]

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

- foglio 85 particella 337 (catasto terreni), partita 29947, porzione -, qualita/classe VIGNETO 3, superficie 170, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 1,67 €, indirizzo catastale: MESSINA, [redacted]
- foglio 85 particella 338 (catasto terreni), partita 29947, porzione -, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 500, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: MESSINA, [redacted]
- foglio 85 particella 1000 (catasto terreni), partita 68841, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1800, reddito agrario 2,79 €, reddito dominicale 6,04 €, indirizzo catastale: MESSINA, [redacted]

Presenta un'orografia prevalentemente acclive.



Stradella di accesso al fabbricato (a dx, area di passaggio per la porzione della part. 1264 locata)



Area di passaggio per la porzione della part 1264 locata



Vista parziale della porzione di area della part 1264 locata



Stradella di accesso all'area antistante il fabbricato

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022



Vista della zona a monte del fondo



Vista dell'area tra il fabbricato e la part. 1265

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Mappa generale dell'area



Area di accesso, fabbricato e infrastrutture per impianti di comunicazione elettronica

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022



Area di accesso al fondo



Vista della zona di accesso al fondo a monte (S)



Vista dalla terrazza di copertura del fabbricato verso valle (N)



Vista parziale del terreno a valle del fabbricato

COLLEGAMENTI

autobus distante km 1

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla zona di accesso, a margine della strada interpoderale nella parte più elevata del lotto, si dipartono tre stradelle: una ad ovest conduce allo spiazzo antistante il fronte posteriore del fabbricato, quella centrale porta ad una porzione di terreno locata sulla quale insiste un impianto di stazione radio per telefonia, mentre la stradella che segue il confine est conduce prevalentemente alla particella 1265, sulla quale insiste una struttura per un altro impianto di telecomunicazioni, per interrompersi poco più a valle. Pertanto, la zona a monte risulta piuttosto frammentata soprattutto a causa della porzione di terreno centrale locata, in quanto anche l'area di passaggio per l'infrastruttura è stata delimitata con una recinzione che interrompe la continuità del fondo. Si fa presente che tale delimitazione non risulta propria; cioè, è stato concesso il diritto di accesso carrabile all'interno della proprietà ma nell'atto di locazione non viene menzionata la necessità di recintare anche la parte di terreno interposta tra l'area di accesso al fondo e la porzione locata.

Più omogenea e sfruttabile risulta la parte di terreno a valle del fabbricato (che si estende sino a valle della part. 1265). Qui, oltre il patio sul quale affaccia il nucleo originario del fabbricato, si susseguono alcuni terrazzamenti collegati da scalinate, oltre i quali il terreno continua a digradare. Allo stato attuale, stante le condizioni di abbandono totale, la vegetazione spontanea risulta particolarmente invasiva e non è stato possibile effettuare ulteriori verifiche.

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022



Vista dell'area laterale al fabbricato, con la rampa per l'area antistante il piano terra



Rampa di accesso al terrazzamento sottostante il patio



Scalinata e terrazzamento successivo a valle del fabbricato



Terrazzamento a valle del fabbricato



Terreno a valle del fabbricato



Area sottostante la part. 1265 in corrispondenza ai terrazzamenti a valle del fabbricato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

	9.259,00	x	100 %	=	9.259,00
Totale:	**9.259,00**				**9.259,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terreno panoramico di mq 6000 con pozzo irriguo e con casa ad una elevazione fuori terra di mq 80 da ristrutturare

Indirizzo: Via Belvedere, Gesso

Superfici principali e secondarie: 6000

Superfici accessorie: 80

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 11,51 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 63.000,00 pari a 10,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Adiacente la strada statale, terreno agricolo pianeggiante di mq 5000 con ingresso carrabile e piccolo rudere accatastato di mq 42

Indirizzo: Via Nazionale Locanda, Gesso

Superfici principali e secondarie: 5800

Superfici accessorie: 42

Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a 8,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 43.200,00 pari a 7,39 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2022

Fonte di informazione: immobiliare,it

Descrizione: Piccolo terreno agricolo scosceso a terrazzamenti con annesso rudere di fabbricato rurale di mq 30. Accesso carrabile.

Indirizzo: Contrada Locanda, Gesso

Superfici principali e secondarie: 1319

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

Superfici accessorie: 30

Prezzo richiesto: 10.000,00 pari a 7,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.000,00 pari a 6,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre premettere che il compendio nella sua interezza possiede alcune potenzialità legate ad esempio anche ad una trasformazione con finalità agrituristiche; il fabbricato è predisposto per la realizzazione di unità indipendenti, la localizzazione è positiva (panoramicità e, tutto sommato, discreta raggiungibilità), il terreno, soprattutto nella parte a valle del fabbricato, è suscettibile ad un utilizzo più intensivo. In ogni caso, anche l'utilizzo residenziale o stagionale è sicuramente valorizzato dall'estensione del fondo terriero.

Detto ciò, appare chiaro che la valutazione del terreno non può essere effettuata in base ai valori agricoli della Regione Agraria per come stabilito dall'Agenzia del Territorio. La parte a monte è allo stato attuale un pò disorganica a causa delle "servitù" gravanti, ma può essere resa più continua; inoltre, si deve anche considerare il fatto che dal 2044, la porzione di terreno locata dovrebbe produrre un reddito annuo. Comunque, si ritiene appropriato applicare un correttivo minimo al valore medio di mercato fornito dall'analisi dei comparabili, cioè €/mq 8,14; quindi si assume un valore di stima pari a 7,00€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9.259,00	x	7,00	=	**64.813,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.813,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.813,00**

BENI IN MESSINA CTR. LOCANDA COLONNA 26, FRAZIONE VILL. GESSO

TERRENO IN USO PER IMPIANTO DI COMUNICAZIONI ELET.

DI CUI AL PUNTO C

terreno in uso per impianto di comunicazioni elet. a MESSINA Ctr. Locanda Colonna 26, frazione Vill. Gesso, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà [redacted]
- 1/3 di piena proprietà [redacted]

□□1/1 di diritto di superficie per 98 anni, di cui 93 restanti

Identificazione catastale:

□□foglio 85 particella 1265 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 170, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,57 €, [redacted]

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante.

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Mappa generale dell'area



Area di accesso, fabbricato e infrastrutture per impianti di comunicazione elettronica



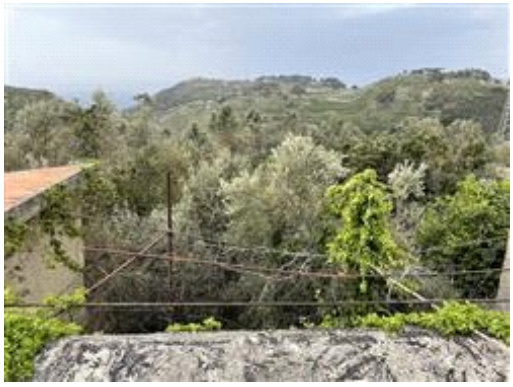
Area di accesso al fondo



Vista della zona di accesso al fondo a monte (S)

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022



Vista dalla terrazza di copertura del fabbricato verso valle (N)



Vista parziale del terreno a valle del fabbricato

COLLEGAMENTI

autobus distante km 1

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una porzione di terreno sulla quale insiste un'infrastruttura per impianto di comunicazioni elettroniche (basamento in cemento, traliccio, manufatto scatolare prefabbricato, etc...). Vi si accede dalla stradella che costeggia il confine est del fondo; l'area è delimitata da un muretto basso in cemento con recinzione sovrastante e cancello di accesso.



Parte iniziale della stradella lungo il confine est



Stradella lungo il confine est





Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

Stradella lungo il confine est



Accesso all'area della part. 1265

Stradella lungo il confine est e recinzione dell'area della part. 1265



Area delimitata per l'infrastruttura dell'impianto di comunicazioni elettroniche

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area delimitata da recinzio ne	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	**170,00**				**170,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premesso che il diritto di superficie dell'area è stato trasferito sino al 2115 e non risulta che la concessione comporti il pagamento di un canone annuo, il valore del diritto del concedente dovrebbe corrispondere al valore del fondo al momento dell'estinzione del rapporto, scontato degli anni di durata della concessione. Quindi, considerata la durata del rapporto e la superficie limitata, il valore dell'area risulta quasi nullo; pertanto non si è ritenuto opportuno comprenderlo nella valutazione del compendio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

La valutazione del compendio di beni è stata effettuata incrociando ed elaborando i dati, relativi ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ottenuti sia attraverso indagini dirette sul mercato immobiliare presso agenzie operanti sul territorio e siti web specializzati oltre che dalle pubblicazioni di alcuni osservatori immobiliari, anche se meno puntuali essendo vasta e disomogenea la zona di riferimento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it (Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali) , ed inoltre: immobiliare.it. idealista.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato residenziale	342,02	0,00	82.084,80	82.084,80
B	terreno agricolo	9.259,00	0,00	64.813,00	64.813,00
C	terreno in uso per impianto di comunicazioni elet.	170,00	0,00	0,00	0,00
				146.897,80 €	**146.897,80 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.614,82**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.282,98**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 20.292,45**

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f

Ist. n. 6 dep. 16/12/2022

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 114.990,53**

data 14/12/2022

il tecnico incaricato
arch. VALENTINA MESSINA

Firmato Da: MAIMONE ROSINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 805e3520a8ad1e2 - Firmato Da: MESSINA VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ce4ee1756742ea194e3f074d1eaf8f