

TRIBUNALE DI BARCELONA P. G.

Esecuzione immob. Proc. n°10/2017 Ill.mo G.I. Dott. G. Lo Presti

1) PREMESSA

- Decreto fissazione ed udienza con nomina esperto del 09/11/2017
- Udienza fissata: 12/04/2017
- Disposizione trasmissione consulenza alle parti 30 gg. prima dell'udienza
- Invio telematico nello stesso termine e non oltre 10 gg. prima dell'udienza
- Accettazione incarico e Giuramento prestato in Tribunale il 20/11/2017

2) CRONOLOGIA OPERAZIONI DI CONSULENZA

1)	20/11/2017	GIURAMENTO ED ACQUISIZIONE TELEMATICA FASCICOLI
2)	27/11/2017	ACQUISIZIONE TELEMATICA VISURE CATASTALI
3)	03/01/2018	ACQUISIZIONE TELEMATICA PLANIMETRIE CATASTALI
4)	03/01/2018	PEC RICHIESTA ATTI COMUNE DI BARCELONA P.G
5)	03/01/2018	RICERCA CONTATTO TELEFONICO ESECUTATI
6)	19/01/2017	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DATA DEL SOPRALLUOGO
7)	28/01/2018	SOPRALLUOGO IMMOBILE PIGNORATO RILIVO GRAFICO E FOTOGRAF.
8)	07/02/2018	RESTITUZIONE RILIEVO GRAFICO DELL'UNITA' PIGNORATA
9)	08/02/2018	1° SOPRALLUOGO UFFICIO TECNICO COMUNE BARCELONA P.G.
10)	12/02/2018	RICERCA UNITA' COMPARABILI ACQUISIZ. CONTRATTI - (STIMATRIX)
11)	20/02/2018	2° SOPRALLUOGO UFFICIO TECNICO COMUNE BARCELONA P.G.
12)	22/02/2018	3° SOPRALLUOGO UFF. TECN. COM. BARCELONA RITIRO DOCUMENTAZ.
13)	23/02/2018	SOPRALLUOGO UFFICIO GENIO CIVILE DI MESSINA
14)	05/03/2018	SOPRALLUOGO PER VERIFICA UNITA COMPARABILI
15)	05/03/2018	REDAZIONE CONSULENZA DI STIMA
16)	08/03/2018	FINE OPERAZIONI CONSULENZA
17)	09/03/2018	TRASMISSIONE TELEMATICA ALLE PARTI E VIA R.A.R. AD ESECUTATO
18)	09/03/2018	TRASMISSIONE TELEMATICA TRIBUNALE

3) RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Si elencano le risposte ai quesiti del mandato (vedi Udienza 09/11/2017)



a) **Verifica completezza documentazione catastale e certif. Notarile**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti, fatta eccezione per il numero civico dell'Unità pignorata che è attualmente il n° **148** (presuntivamente da qualche anno) che è quindi variato dal precedente indicato, il n° **108**. Nella visura catast. è riportata il nominativo del precedente Amm. Un. [REDACTED] non più in carica.

b) **Identificazione e descrizione dell'immobile pignorato**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relazione risultano corretti con quelli indicati nella certificazione notarile del 31/03/2017, fatta eccezione per la numerazione civica, aggiornata dal Comune, come sopra indicato. L'immobile sin dalla data della trascrizione del sequestro era di proprietà dell'esecutata s.r.l., che ha costruito il fabbricato.

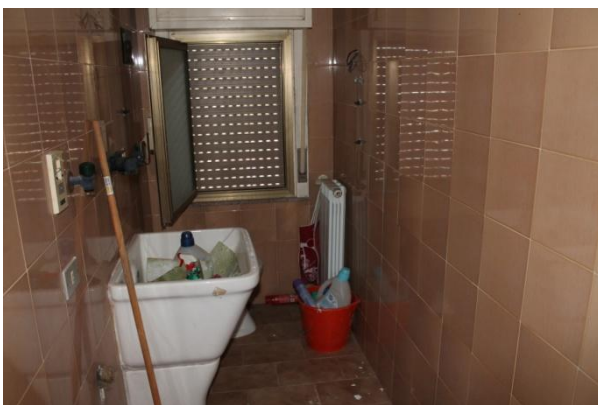
DESCRIZIONE. Unità immobiliare posta al piano 3° (ultimo piano) oltre piano rialzato, costituita da tutto intero un appartamento (unico al piano) confinante con appartamento sottostante venduto di recente dall'impresa costruttrice [REDACTED] (atto not. Corciulo (Pd) 27/12/2017), con area condominiale da più lati, con terreno della citata società, individuato al Catasto fabbricati del comune di Barcellona P.G. al fg. 36, pc 1317, sub 7, via Giacomo Leopardi 148 (ex 108) categoria catast. A/2, classe 9, vani 7,5, superficie catastale totale mq. 187,00, escluse aree scoperte mq. 150, rendita € 406,71 in ditta catastale (non aggiornata) [REDACTED]

VISITA DI SOPRALLUOGO. L'accesso all'immobile è avvenuto il 29/01/2018. Presente il signor [REDACTED] liquidatore della [REDACTED], il quale è intervenuto sui luoghi per l'avviso telefonico che gli avevo fatto, non essendo pervenute le 2 r.a.r. di convocazione (ritornatemi a seguire per compiuta giacenza-allegati) inoltrate all'indirizzo in atti della s.r.l. Non era presente alcun altro oltre il mio collaboratore ing. [REDACTED]

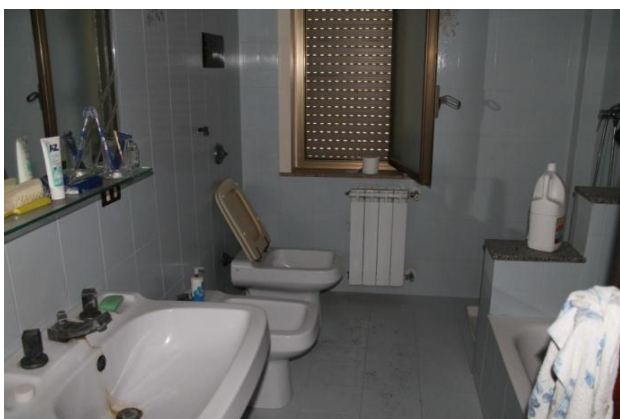
L'appartamento è posto al piano sottotetto ed è servito da una scala condominiale a 2 rampe in un corpo scale privo di ascensore. Dispone di un ingresso a sud ed un salone ad est con due porte



vetrate che affacciano su un balcone lungo i lati est ed ovest. Ad ovest dell'ingresso è dislocato un disimpegno



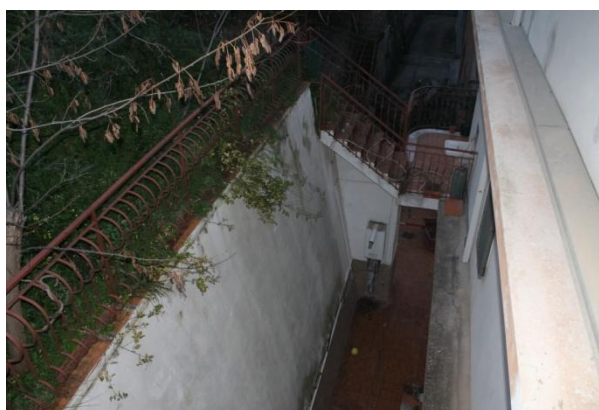
che rende possibile l'accesso ad una cucina, un piccolo bagno di servizio, tre camere da letto ed una terrazza lato sud chiusa su 3 lati dallo stesso appartamento.



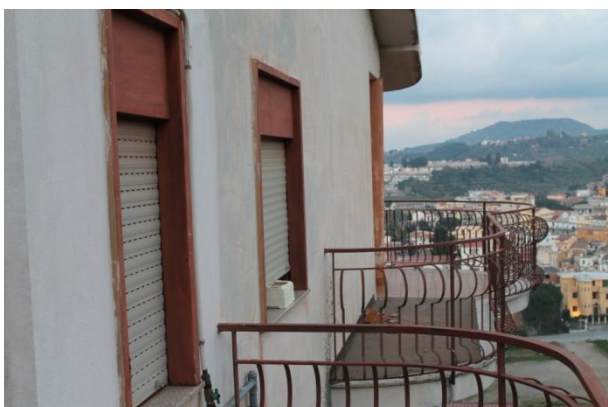
La zona notte sul lato ovest dell'appartamento dispone di balconi lungo i 3 lati, larghi circa ml 1,20. Dal balcone lato sud ovest si diparte una piccola scaletta metallica (9 alzate in discesa) che consente di poter accedere ad una scarpata alberata di pertinenza dello stesso immobile della superficie di mq. 240 circa, non recintata. Detto spazio, in cui vi sono piantumati alberi e



cespugli, non è facilmente praticabile, per la forte pendenza della scarpata del versante collinare, sorretta alla base da un muro di sostegno realizzato in cls. alto oltre circa ml. 6,00 rispetto alla base del fabbricato.



L'immobile risulta completo alle pareti di intonaco civile a gesso tipo Vic (7-8 mm), pavimentazione in ceramica, infissi in alluminio anodizzato color bronzo, imbotti in lamierino



zincato verniciato ed avvolgibili in plastica, porte tamburate a riquadri. I bagni sono muniti di sanitari ed al momento del sopralluogo disponevano di acqua corrente. Gli accessori del bagni, in ottone cromato, sono in cattivo stato di conservazione. L'impianto elettrico è realizzato in traccia ma essendo ante L.46/1990, vada adeguato alle normative vigenti. Nell'immobile mancava la corrente elettrica (sicuramente non attiva da molto tempo) prova ne sia che la redazione finale del verbale di sopralluogo è stata fatta velocemente per il sopraggiungere dell'oscurità. L'appartamento è munito di un impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da una vecchia caldaia murale a gas metano, non in funzione da tempo. Nella camera da letto grande lato sud ovest, vi è un vecchio impianto di aria condizionata, di almeno 20 anni di cui non se ne conosce l'efficienza. Nel salone era disposto un camino allo stato rustico e dai balconi sul lato est



vi è una vista panoramica da cui è possibile osservare il centro urbano di Barcellona e la periferia adiacente alla sottostante valle del Torrente Longano.

All'esterno come all'interno le finiture denotano un cattivo stato di conservazione, alcuni pavimenti dei balconi sono divelti, le ringhiere metalliche necessitano di manutenzione ed



alcuni intonaci denotano inizio di lesioni per rigonfiamento del ferro. Le tre falde inclinate di copertura del tetto sono sormontate da tegole il laterizio di tipo Portoghese in discreto stato di conservazione.



In

generale; tutti gli elementi descritti risentono degli effetti di oltre 30 anni dalla data di realizzazione e patiscono inoltre di una scarsa manutenzione con uno stato conservativo poco inferiore alla sufficienza.

c) Accertamento dello stato dell'immobile (libero o occupato)

Il signor [REDACTED] liquidatore della [REDACTED] s.r.l., intervenuto sui luoghi il 29/01/2018, mi ha dichiarato che l'immobile è da lui detenuto e vi ha la sua residenza.

Presso l'immobile inoltre ha sede sociale la [REDACTED] s.r.l.



d) Predisposizione elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Nella certificazione notarile allegata (Not. A. Giambò) per l'immobile in oggetto relativamente alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli viene indicata:

- trascrizione ai n. 1781/1611 del 16/01/1990 nascente dal decreto di sequestro conservativo messo dal Tribunale di Messina il 20/12/1989 **a favore di** [REDACTED] **e contro** [REDACTED] s.r.l.

e) Indicazione diritti reali, formalità, regolamento condominiale

Il signor [REDACTED] ha dichiarato che non sussiste per l'unità un regolamento di condominio né, tantomeno, un amministratore, e che le luci nelle scale sono alimentate direttamente dalle unità private del condominio.

f) Verifica se i beni pignorati sono gravati da censo

Non risulta dalla documentazione che gli immobili siano gravati da Censo.

g) Verifica regolarità edilizia-urbanistica ed esistenza dichiarazione agibilità

L'appartamento fa parte di un condominio abusivamente realizzato negli anni 80-90 dalla ditta esecutata per il quale il Comune di Barcellona P.G. ha rilasciato la Concessione in sanatoria n°84/1999 il 26/03/1999.



Dalla documentazione ritirata dopo 3 sopralluoghi presso il Comune di Barcellona, resi necessari dal sopraggiungere di provvedimenti cautelari a carico dei funzionari dell'Uff. Tecnico, si deduce che l'immobile è stato realizzato abusivamente, ma per lo stesso sono state rilasciate le seguenti documentazioni:



- Concessione edilizia in sanatoria n°84/1999 del 26/03/1999
- C.I.S. Certificato idoneità sismica depositato al G.C. Messina il 13/3/1998
- Abitabilità piani 1°- 2°- 3° rilasciata dal Dirig. VII° Settore il 10/02/2009

Nelle certificazioni sono elencate le attestazioni in ordine agli impianti installati, alla Bucalossi, alle Barriere architettoniche e una perizia giurata dal Geom. ██████ C.

Il sottoscritto tuttavia, ispezionati i luoghi e confrontati con le planimetrie depositate al Comune ed al Catasto, ha rilevato delle difformità. Tra il corpo scale esterno, l'ingresso e parte del salone è stato realizzato, in tempi coevi alla costruzione principale, un soppalco in cemento armato della superficie di mq 32 circa.



Detto soppalco è posto a ml 2,03 dal pavimento del piano, in misura quindi inferiore a quanto prescritto dall'art. 60 comma d) del regolamento edilizio comunale di Barcellona P.G. che pone il limite a ml 2,70 ed a ml 2,40 per i locali accessori (ingressi, bagni, corridoi e disimpegni). Detto soppalco è rappresentato nella sezione A-A del progetto assentito in sanatoria. Tuttavia non viene rappresentato nella planimetrie del piano 3° depositate al Comune né in quelle catastali. È rappresentata nella planimetria del piano 3°, senza alcuna descrizione che la renda intellegibile, la presenza della scala a chiocciola in metallo (vd foto precedente). Ho chiesto presso l'U.T. di poter visionare le documentazioni per il calcolo della Bucalossi, in cui la superficie del soppalco, secondo la normativa della (L.10/77) si sarebbe dovuta conteggiare come **Snr** (superficie accessoria). Ho rilevato l'assenza di tale superficie nel conteggio. Tuttavia nel grafico in atti presso l'U.T. in cui sono minutate a penna e matita le superfici per procedere al calcolo verifica per determinare la Bucalossi, chi ha compilato i conteggi aveva inserito detta superficie del



soppalco, anche se poi nel conteggio definitivo ,inspiegabilmente, non è stata riportata. Durante il sopralluogo ho preso atto che un altro soppalco più piccolo del precedente (mq 8,00 circa) è stato realizzato in c.a. in prossimità delle camere da letto, ma per lo stesso non è stata realizzata alcuna scala metallica ed inoltre non esiste ai margini del soppalco alcuna balaustra, ma una tramezzatura dalla base del soppalco sino all'intradosso del soffitto. Alla ricerca di una documentazione per meglio descrivere le problematiche riscontrate e le possibili soluzioni, mi sono recato presso l'ufficio del G.C. di Messina ove mi è stato confermato che detto ufficio ha prodotto nel 1999 solamente l'attestazione del deposito del Certificato di idoneità sismica redatta dal geometra [REDACTED] il 14/7/1998 in cui, peraltro, non si fa alcuna menzione del soppalco in c.a., che non viene pertanto accompagnato da alcuna planimetria descrittiva delle opere abusivamente realizzate, in quanto all'epoca non richiesta.

h) Indicazione eventuali opere abusive, epoca di realizzazione e sanabilità

In riferimento ai soppalchi non regolamentari con altezza di soli ml 2,03 dal pavimento realizzati all'epoca di costruzione del manufatto, ma non perfettamente rappresentati nel progetto, ne ho approfondito la tematica in ordine alla possibile sanabilità. Sono giunto alla conclusione che per effetto del non rispetto del menzionato art. 60 (altezza interna) del regolamento edilizio comunale, non sussiste oggi alcuna possibilità per la sanatoria delle opere, neanche con l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (recepito dalla L.R. 16/2016) della normativa vigente. Infatti, per l'applicazione del disposto dell'art 36 ex L 380/2001, l'opera realizzata non rispetta il parametro edilizio dell'altezza sia all'epoca della realizzazione, sia alla data attuale. Pertanto **si ritiene che per detta Unità immobiliare la stessa certificazione di abitabilità sia viziata da questa riscontrata difformità e per tale motivo, non possa essere validamente utilizzata.** A mio avviso, oltre alla menzione di quanto sopra nella pubblicazione del bando di vendita, per regolarizzare la posizione urbanistica occorrerà procedere dopo la vendita ad una demolizione e rimozione del soppalco da effettuare con una pratica edilizia a firma di professionista abilitato (C.I.L. comunicazione inizio lavori) ed una successiva richiesta, ultimati i lavori, di rinnovo della certificazione di abitabilità.



Ai fini della determinazione del costo delle opere per procedere a questa incombenze, il sottoscritto ha quantificato che i lavori per demolire le opere e trasferire a discarica autorizzata i materiali di risulta necessitano l'importo di € 6.500,00 oneri compresi, oltre a € 2.500,00 per competenze tecniche oneri compresi per la redazione delle comunicazioni necessarie C.I.L. e per la direzione dei lavori di demolizione delle opere in c.a. da realizzare con la dovuta assistenza tecnica di un professionista abilitato che segua la demolizioni di opere in c.a. nel rispetto delle struttura del fabbricato a cui sono connesse).

**PREVENTIVO SOMMARIO DEMOLIZIONE SOPPALCHI PER
REGOLARIZZAZ. URBANISTICA**

	Descrizione delle lavorazioni	costo stimato
1	Formazione di cantiere, messa in sicurezza pavimentazione esistente	
	allestimento opere provvisoriale per lo scarico dei materiali	
	compreso la rimozione finale del tutto .	1.000,00
2	Demolizione dell'impalcato del soppalco da eseguire nel rispetto	
	della struttura esistente , compreso la rimozione delle balaustre, la	
	rimozione del tramezzo nel soppalco delle camere da letto .	4.000,00
3	Rifacimento intonaci in prossimità opere demolite ed imprevisti	1.000,00
4	trasporto a discarica autorizzata degli elementi demoliti	<u>500,00</u>
	sommano COMPRESIVI DI ONERI FISCALI	6.500,00
	Competenze tecn. profess. redazione CIL e direz Lavori +oneri fiscali	2.500,00
	sommano COMPRESIVI DI ONERI FISCALI	9.000,00

Pertanto l'ammontare di detti oneri è pari a € **9.000,00** e ritengo che questo valore dovrà essere detratto al valore di stima dell'unità, come oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

Disposizione che l'esperto proceda, ove necessario, alle variazioni catastali

Non si ravvede la necessità di variazioni catastali, atteso che detti soppalchi non sono rappresentati nelle planimetrie catastali, e pertanto con nessuna incidenza su superficie e rendita, dato che se ne prevede la demolizione. Per ciò che attiene l'indicazione sull'aggiornamento del nuovo numero civico, nonché sull'attuale amministratore della società, è sufficiente la redazione di un modello Docfa con l'indicazione della variazione toponomastica, da indicare sia nel



censuario, sia allineandola nella planimetria catastale. Congiuntamente nella domanda di aggiornamento dovrà essere indicato l'amministratore attuale della società. Si stima che l'ammontare di competenze, tasse ed oneri per dette variazioni Catastali ammontino ad € 350,00 circa. Qualora la S.V. od il Notaio ritenesse disporre comunque l'aggiornamento del Docfa, inserendo i soppalchi prima dell'atto, mi renderò disponibile a tale adempimento.

Disposizione che l'esperto verifichi se sia opportuno vendere in uno o più lotti

Non è opportuno vendere l'immobile in più lotti.

Disposizione che l'esperto dica se gli immobili sono pignorati pro-quota

L'immobile non risulta sequestrato o pignorato pro quota.

Disposizione che l'esperto rediga la relazione di stima

Per la stima il sottoscritto applicherà al predetto immobile un criterio di comunemente adottato nell'estimo moderno e negli Standard di valutazione internazionali (**IVS - International Valuation Standards**). In particolare per l'applicazione della stima si terrà conto dei testi:

“Valutazione immobiliare Standard - Marco Simonotti”

“Codice delle valutazioni immobiliare - Tecnoborsa”

Per l'immobile il sistema di stima utilizzato sarà il **MCA (Market Comparison Approach)** che è una procedimento di stima del valore attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è un procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico economiche. Per esemplificare detto metodo si terrà conto dei valori di vendita di altre unità **COMPARABILI** per tipologia e caratteristiche a quella oggetto di stima. Per rendere comparabili i valori di detti immobili saranno considerati, oltre i valori a mq. delle unità compravendute, le loro data di compravendita, le loro superfici che verranno uniformate in rapporto alle superfici di balconi e verande, il numero dei servizi (bagni), la posizione di piano (scale e presenza ascensore) e la consistenza attuale. Rilevato il valore di riferimento saranno dedotti od aggiunti a detto valore alcuni importi per rendere conforme l'unità alla normativa vigente, nonché per tener conto di particolarità di non facile comparazione (spazi esterni). Più



semplicemente si giungerà a determinare un valore su mq. dell'immobile dopo avere reso omogenee le caratteristiche degli immobili utilizzati per la comparazione a quelle dell'immobile oggetto della stima con una metodica matematica che prevede equazioni lineari ed utilizzo di matrici. Sui valori ottenuti si effettuerà una verifica finale, denominata divergenza percentuale. Per reperire i comparabili mi sono avvalso dell'ausilio dei servizi a pagamento offerti dalla banca dati della società "Stimatrix", ho analizzato i dati dei trasferimenti di immobili a Barcellona P.G. nel foglio 35 e nell'adiacente foglio 36 negli ultimi 24 mesi la cui geoposizione è rappresentata nello schema a seguire.

Ordine N. 13388 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) - Fabbricati Immobili potenzialmente compravenduti



Analizzati i risultati indicati (circa 135) in relazione alle caratteristiche degli immobili (tipologia, ampiezza) e alla loro posizione (vicinanza a quello in esecuzione posto sulla linea di confine di 2 fogli di mappa 35 e 36) sono state selezionate 3 compravendite:

Unità comparabile 1:

atto not. S. Alioto 27/12/17 rep. 69465 fg 35 pc. 737/39 valore € 100.000,00, mesi differenza atto vendita (2), SUP catast 148,00, BAL sup. 18,21, SER (n) servizi 2, LIVello di piano 5, STM(e) manut. Esterna 5, STM(i) 5 --- via Umberto I n°38, cat A/2, cl. 10, vani 6,5

Unità comparabile 2:

atto not. S. Biondo 24/3/17 rep. 41250, fg, 35, pc. 1660/19, valore € 75.000,00
mesi diff. atto vendita (11), SUP catast 92,00, BAL sup.0, TER mq. 62,41, SER(n) servizi 1, LIVello piano 5, STM(e) manut. Esterna 5, STM(i) 5 –via Cairoli, cat A/2, cl. 9, vani 5,5

Unità comparabile 3:

atto not. G. Corciulo (Padova) 29/12/17 rep. 70087, fg. 35, pc. 1317, sub/8/2/9 val € 51.025,00
mesi differenza atto vendita (2), SUP catast 169,00, BAL sup. 16, SER(n) servizi 2, LIVello di piano 2, STM(e) manut. Esterna 5 , STM(i) 5 ---via G. Leopardi 148, cat. A/2, cl. 9, vani 8,5

L'unità comparabile 3, che in pratica è l'appartamento sottostante quello pignorato di proprietà della stessa società [REDACTED] s.r.l." è stato di recente venduto dal liquidatore della società sig. [REDACTED] il 29 dicembre 2017 alla signora [REDACTED], che della stessa società era stata l'amministratrice unica, com'è possibile osservare dallo storico catastale in atti. Tuttavia si è rilevato che nell'atto di compravendita rogato dal Not. Corciulo (Padova), parte dei pagamenti erano stati intrapresi sin dal 1990, per un totale complessivo di Lire 95.000.000, in base



a remoti accordi (oggi non noti) stipulati in epoche lontane (1990) tra amministratori della società, oggi all'atto di vendita divenuti acquirente (privato) e venditore. Pertanto si può ritenere che detta recente compravendita non sia avvenuta in regime di libero mercato. Per tale motivo, nonostante la perfetta comparabilità per le medesime caratteristiche geometriche costruttive che avevo dedotto dalla posizione e dalla caratteristiche dell'immobile, assolutamente identico all'immobile soprastante oggetto della presente esecuzione, detto appartamento il cui valore dichiarato nell'atto ammonta ad € 51.025,00 (circa € 300,00/mq) sarà escluso dai valori comparabili.

Ai fini dell'applicazione del metodo del **MCA** si allegano le tabelle necessarie per rendere omogenei e comparabili le due unità A e B rispetto alla unità oggetto dell'esecuzione:

1. Tabella dati			
<i>Prezzo caratteristiche</i>	<i>Compravendite</i>		<i>subject</i>
	<i>Unità Comparabile A</i>	<i>Unità Comparabile B</i>	<i>Un. in esecuz.</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	100.000,00	75.000,00	
dati DAT (mesi)	2	11	0
superficie SUP (mq)	148,00	92,00	150,00
Balconi BAL (mq)	18,21	0,00	51,90
Terrazza TER (mq)	0,00	62,41	25,61
Servizi SER (n)	2	1	2
livello del piano LIV (n)	5	5	-3
Stato manut est. STMe (n)	5	5	5
Stato manut int. STMi (n)	5	5	5

Riportando gli indici mercantili utilizzati utili per raffrontare le unità

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\(\annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,500
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	7500
anni (t)	3
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	6600

3. Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerc. comparabile A		157,11



SUP commerc. comparabile B	123,21
SUP commerciale subject	188,76

4. Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	636,52
Prezzo medio comparabile B	608,74
Prezzo marginale	608,74

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	-208,33	-156,25
p(SUP) (euro/mq)	608,74	608,74
p(BAL) (euro/mq)	304,37	304,37
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	304,37	304,37
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	304,37	304,37
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	304,37	304,37
p(XXX)/p(SUP) (euro/mq)	304,37	304,37
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	6.600,00	6.600,00
p(RIA) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(RIC) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(ELE) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(CON) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(IMP) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(LIV) (euro)	990,10	742,57

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	100.000,00	75.000,00
DAT (euro)	416,67	1.718,75
SUP (euro)	1.217,48	35.307,01
BAL (euro)	10.254,25	15.796,84
TER (euro)	7.794,94	-11.200,84
SER (euro)	0,00	6.600,00
LIV (euro)	-7.920,79	-5.940,59
PREZZI CORRETTI	111.762,54	117.281,16

PREZZI CORRETTI	111.762,54	117.281,16
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE ARROTONDATO	€ 115.000,00	

Ai fini della verifica per l'attendibilità dei risultati ottenuti si valuterà il valore della: **divergenza**

percentuale assoluta : d% = $((V_{max}-V_{min})/V_{min}) \times 100$

Ed applicando i valori = $((117.281,16-111.762,54))/111.762,54 \times 100 = \underline{\underline{4,93\%}}$



Il risultato essendo al di sotto del 5% attesta una buona rispondenza dei valori dedotti (vedi Pag. 125 di “Valutazione immobiliare Standard” – Marco Simonotti).

Il valore marginale ottenuto per la sup. dell’unita è stato determinato nella misura di € 608,47/mq. Detto valore appare anche in linea con i valori OMI (Osservatorio del mercato immobiliare che per la zona SEMIC. in esame nel 2017 RILEVA valori tra € 610 ed € 900.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: BARCELLONA POZZO GOTTO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

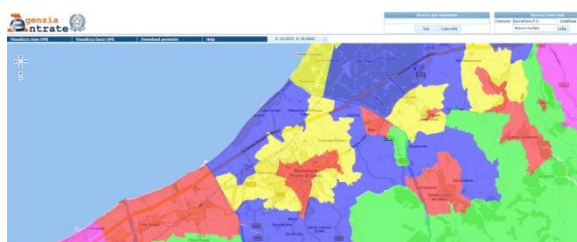
Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	640	900	L	3,3	4,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	900	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	350	520	L	3,8	5,7	L



Tuttavia al valore di € 115.000,00 calcolato per l’appartamento vanno aggiunti i valori di due pertinenze indicate al Catasto.

Il primo è il valore della superficie di circa 240,00 mq in scarpata ricompreso nella stessa pc. 1317, sub. 7. Per detto terreno, valutata la forte pendenza e l’impossibilità di ottenerne un razionale uso e considerata la necessità di averne una continua manutenzione annuale per evitare il ruscellamento incontrollato delle acque a tergo del muro e per la manutenzione della piantumazione e del secco per scongiurarne il pericolo d’incendio con possibili danni a terzi



ritengo che il suo valore possa essere quantificato nella misura forfettaria di € 500,00 da aggiungere al valore dell’immobile calcolato.



Il secondo è una superficie di circa mq. 8,00 che nella planimetria catastale, (il quadro dei subalterni) viene rappresentata con il numero 7, ossia con lo stesso subalterno (7) dell'immobile oggetto di stima e quindi ad esso annessa. Tale superficie dovrebbe essere, almeno nelle intenzioni, un posto macchina riservato all'appartamento. Tuttavia, come è possibile riscontrare dalla foto, detta superficie insiste nella rampa di accesso al portone d'ingresso dello stabile, rampa carrabile pavimentata in conglomerato, caratterizzata da una pendenza accentuata ai limiti di una normale rampa d'accesso. Inoltre su detta superficie il posizionamento di un autoveicolo, essendo in prossimità della curva, limiterebbe agli altri autoveicoli la possibilità di poter girare liberamente nella rampa a pendenza accentuata. Per tale motivo ritengo che detta superficie scoperta annessa all'appartamento possa al più essere utilizzata, sia pur con una certa difficoltà, per il posizionamento di una bici e/o moto per cui ne determino il valore in € 500,00.



CONCLUSIONI

Nel congedarmi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordata, rassegno la presente relazione e riassumo le seguenti conclusioni:

I dati dell'immobile riportati nel sequestro sono corretti ad eccezione del num. civico di via Leopardi, variato da 108 a 148. L'immobile è oggi utilizzato dal liquidatore della società sig. [REDACTED] che ne ha residenza ed è sede della società esecutata. Il fabbricato non dispone di regolamento di condominio. L'intero fabbricato, abusivamente realizzato nel decennio 80-90, per effetto della sanatoria L.47/85 ha avuto rilasciata la Conc. Ed. n°84/99 assistita da C.I.S. (idoneità sismica) del 13/03/98 e successivo Certificato di abitabilità del 10/02/2009. Dal sopralluogo effettuato il 29/01/2018 ho rilevato che sussistono nell'immobile lievi difformità costituite da un soppalco in cemento armato, realizzato all'epoca di costruzione. Detto soppalco, sia pur parzialmente rappresentato (nella sola sezione) negli elaborati della concessione in sanatoria, di superficie complessiva mq. $32,00 + 8,00 = 40,00$ limita la superficie delle zone sottostanti ad un'altezza di circa ml 2,03, valore al di sotto dei minimi prescritti dal vigente regolamento edilizio (art. 60 — min. ml 2,70 e ml 2,40). Per detti motivi ritengo che il certificato di abitabilità sia viziato da tale difformità non rilevata all'epoca di redazione dello stesso. Detto soppalco non è peraltro indicato nella planimetria catastale. Non sussiste al momento la possibilità di sanare detta difformità (art.36 D.M. 380/01) per effetto della ridotta altezza sottostante non rispondente al regolamento edilizio vigente. Per conseguire la regolarità edilizia ed urbanistica, ho valutato sommariamente in € 9.000,00 gli oneri e le competenze tecniche per i lavori di rimozione del soppalco. Dall'elaborato planimetrico catastale, ho appurato che risultano annessi all'appartamento pignorato 2 pertinenze: un terreno molto scosceso di circa 240,00 mq ad ovest ed una superficie scoperta di mq circa 8,00 posta ad angolo della rampa condominiale di accesso che ho valutato sommariamente in € $500,00+500,00 = €1.000,00$. Per la stima dell'unità ho effettuato un rilievo di verifica dell'immobile, ho adottato metodiche di stima suggerite dall'IVS:



(**IVS - International Valuation Standards**). Più in particolare per la stima è stato utilizzato il **MCA-(Market Comparison Approach)** con cui è stata effettuata la comparazione con immobili simili recentemente compravenduti nell'ultimi 11 mesi di osservazione. Rese omogenee le caratteristiche dei comparabili all'appartamento oggetto di stima, con le metodiche analitiche del **MCA**, sono giunte a determinare un **Valore marginale medio pari a € 608,00/mq**. Il valore calcolato è in linea con i valori dedotti dall'O.M.I. /2017 nella fascia inferiore (vd. Allegati- da € 610 ad € 900). Nella determinazione di tale valore ha avuto rilievo (in negativo) la mancanza di ascensore per un immobile come il presente sito al 3° piano.

In definitiva ho stimato per detto immobile il valore di **€ 107.000,00**.

SINTESI

Valore stimato unità pignorata	
Valore desunto mediante MCA	115.000,00
terreno scarpata annesso	500,00
Superficie scoperta rampa	500,00
Oneri regolarizz. Urbanistica	9.000,00
Sommano	107.000,00

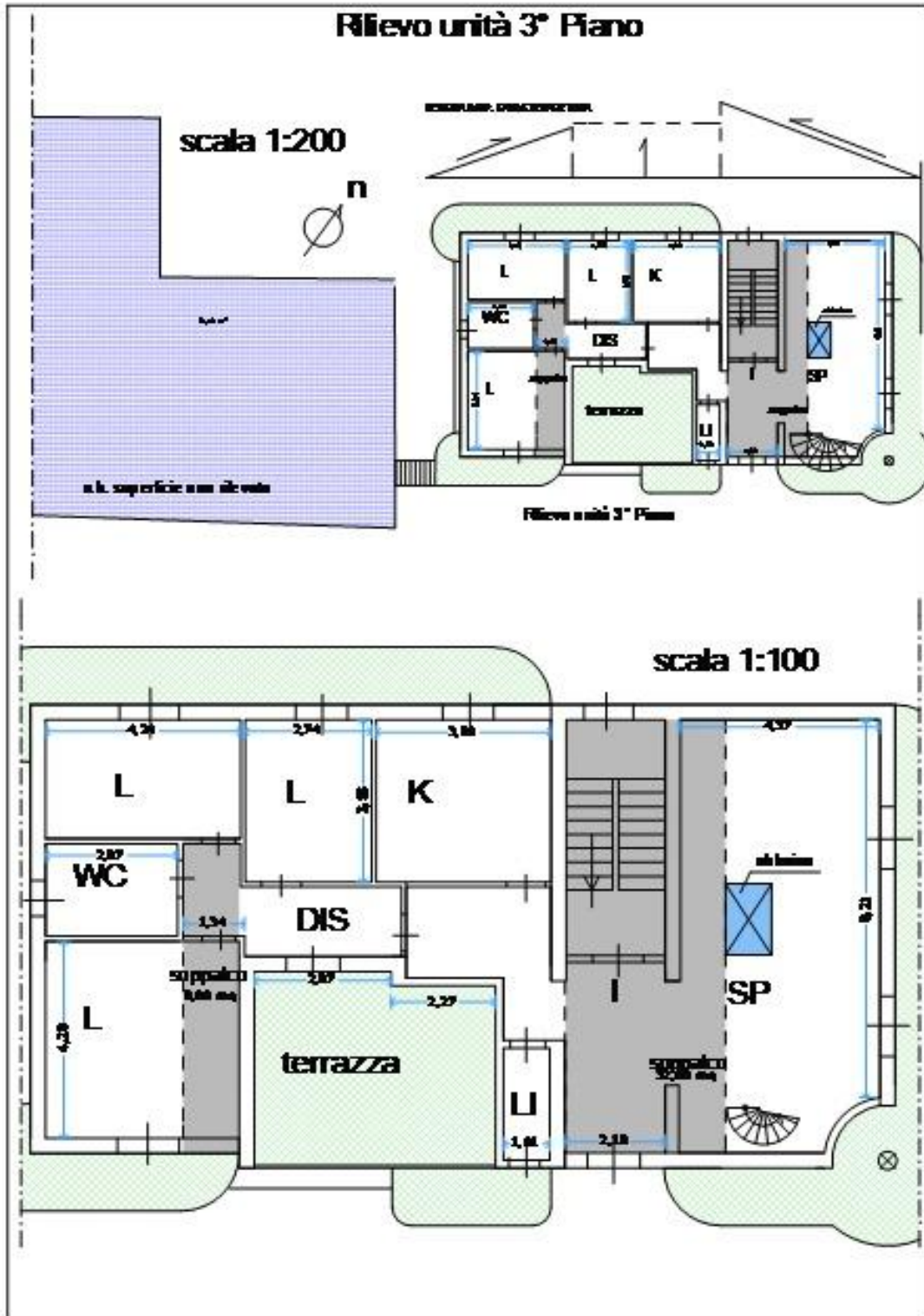
L'ESPERTO VALUTATORE



Si allegano a seguire:

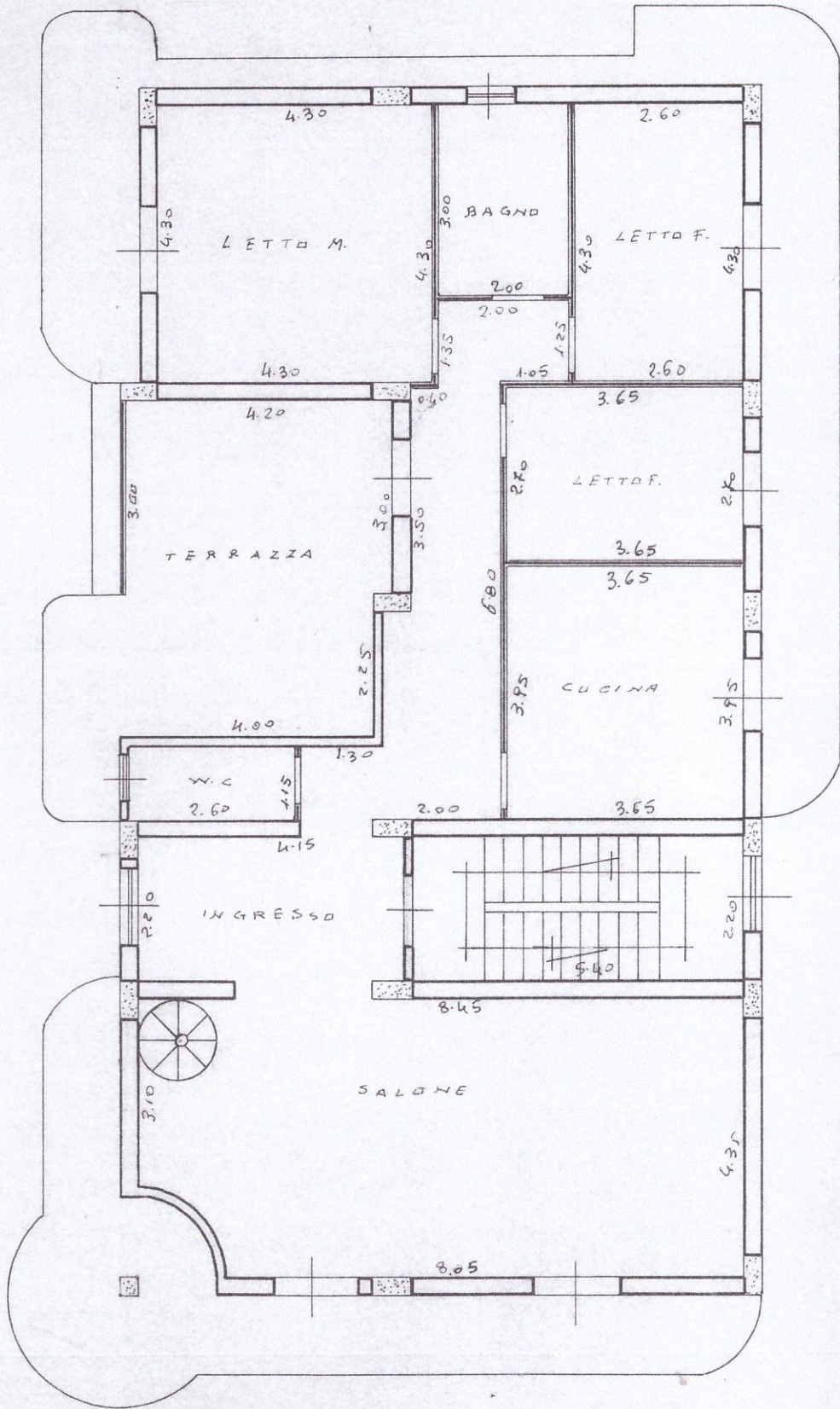
• Visura catastale	• Concess. in sanatoria 24/99
• Planimetria catastale unità	• Certif. di abitabilità del 10/02/99
• Rilievo effettuato	• Copia frontesp. 3 atti notarili utilizz. per il MCA
• Planimetria catastale subalterni	• Corrisp. r.a.r. invio convocaz. e deposito relaz. eseguito
• Estratto Planim. in atti al Comune (conc. Ed. 84/99)	• Nota spese ed allegata nota Stimatrix





Data: 07/03/2018 - n. T110557 - Richiedente: Telematico





PIANO ATTICO



ALBO N° 892 DAL 1-4 AL 15-4-PP

COMUNE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Provincia di Messina

Concessione in Sanatoria n° 84 / 1999 del 26 MAR. 1999

Vista l'istanza in ditta [] con sede legale in Via Leopardi, 108, prot.n° 16499 del 30/04/86 (prat.1283/36 L.47/85), per le opere abusive consistenti nella variante e sopraelevazione (2° e piano attico) di un fabbricato sito in via G. Leopardi, in catasto al foglio 36 part.1317;

Vista la nota con prot. n° 563/A del 18/01/99 con la quale il Sig. Sindaco ha fatto richiesta delle integrazioni necessarie alla definizione della pratica 1283/36 ed ha determinato in via definitiva gli oneri concessori e l'oblazione;

Vista la documentazione prodotta dall'interessato ed i relativi elaborati tecnici a firma del tecnico progettista in sanatoria Geom. Calabro' Carmelo C.F.CLBCML45L04A638U;

Visto il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale, parere reso dal responsabile dell'istruttoria Arch. [] giusta incarico Delibera G.M. n°784/96 e successiva n°709/97 in data 10/01/98;

Visto il parere favorevole della C.C.E.S. reso in data 10/04/91;

Visto il versamento effettuato per l'importo di £.50.000, boll. C.C. Postale n°907 del 03/02/99, quali diritti per il rilascio della concessione, giusta Delibera C.C. n° 70 del 31.10.91;

Accertato che l'istante ha titolo per richiedere la sanatoria ai sensi dell'art. 31 - comma 3° - della Legge n°47/85 per la sua qualità di proprietario, giusto atto di Compravendita del 15/10/1980 Notaio F. Spinella reg. a Barcellona P.G. il 18/12/1980 al n. 2789 mod. I e Compravendita del 25/011/1986 Notaio F. Spinella reg. a Barcellona P.G. al n. 3089 mod. I;





COMUNE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
Provincia di Messina

AREA TECNICA VII° SETTORE
SANATORIA EDILIZIA



MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 €14,60
 QUATTORDICI/62
 entrate
 00026920 00007EC3 #DOBRE
 00047066 29/12/2008 17:33:
 0001-00009 0DF13529023099
 IDENTIFICATIVO : 010808852879
 0 1 08 088528 796 1

OGGETTO: ABITABILITA'/AGIBILITA'

**Fabbricato variante e sopraelevazione (2 e piano attico) di un fabbricato sito in via G. Leopardi.
 Concessione Edilizia in Sanatoria N° 84/1999 del 26/03/1999.-**

IL DIRIGENTE DEL VII° SETTORE

Vista l'istanza del Sig. [redacted] liquidatore Immobiliare [redacted] residente in Viale G. Leopardi, 108 C.F. 00728050832 prot. 6087 del 02/02/2008, con la quale ha richiesto il certificato di abitabilità/agibilità per i piani rialzato, secondo e terzo del fabbricato in oggetto;

Visto il certificato catastale relativo al foglio 36 particella 1317 sub. 4-6-7;

Vista la Concessione Edilizia in Sanatoria N°84/1999 del 26/03/1999.

Visto il parere favorevole reso della C.C.E.S. reso in data 10/01/1998;

Vista la Perizia Giurata a firma del Geom. [redacted] del 09/07/2008 il quale attesta che il fabbricato di cui in oggetto risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E.S. N° 84/1999 del 26/03/1999 rilasciata, alle norme igienico-sanitarie nonché ad ogni altra norma di Legge e/o regolamento connesso alla richiesta;

Vista la certificazione del 20/01/2009 resa dalla [redacted] Artigiana P. I.V.A. [redacted] Legale Rappresentante dell'Impresa operante nel settore Impianti elettrici, con sede in via Via G. Marconi, 3 - Torregrotta (ME), nella quale dichiara che l'impianto elettrico è a norma della L. 46/90;

Vista le certificazioni nn. 01/08 - 02/08 - 03/08 tutt* del 30/10/2008 resi dal Sig. A. [redacted] 02854530835 Legale Rappresentante dell'Impresa Omonima operante nel settore Impianti idrico e fognario, con sede in via C/da Torre Lunga, 3/5, nella quale dichiara che l'impianto idrico e fognario è a norma della L. 46/90;

Visto il certificato rilasciato dall'Ufficio Acquedotto, del 12/06/2008 nel quale il Dirigente del V° Settore certifica che l'immobile sito in via G. Leopardi è regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali;

Visto il Certificato di Idoneità Sismica depositato al G.C. di Messina in data 14/07/1998 ai sensi dell'art. 4 della legge 13/03/1988 n° 68;

Visto l'attestazione della ricevuta di versamento n. 19 del 22/01/2009 quale diritti per rilascio della certificazione (Delib. C.C. 70/91 e D.G.M. n°149/99);

Vista l'attestazione della ricevuta di versamento n. 20 del 22/01/2009 quale tassa per concessione comunale;

Vista l'attestazione della ricevuta di versamento n. 18 del 22/01/2009 quale diritti tecnici;

Vista la dichiarazione resa dal Geom. Geom. [redacted] ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 D.M. n. 236/89 (norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche);

RILASCIATA:

L'ABITABILITA' per i piani rialzati, secondo e terzo del fabbricato sito in via G. Leopardi, del Comune di Barcellona P.G., destinati a civile abitazione, in catasto foglio 36 part. 1317 Sub. 4-6-7 i cui elaborati grafici sono parte integrante del presente.-

Il presente viene rilasciato in carta resa legale per l'uso ove convenga

Dalla Sede Municipale

[Handwritten signature]

10 FEB 2009



IL DIRIGENTE DEL VII° SETTORE

Ing. ORAZIO MAZZEO

544
10/02

Direzione Provinciale di MESSINA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/02/2018 Ora 11:11:47

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T104007 del 12/02/2018

Inizio ispezione Errore formato orario

Motivazione Comparabile per es. imm. 10/17
Richiedente BNCLRT per conto di BNCLRT60L28F206R

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 7938
Registro Particolare 6106

Data di presentazione 04/04/2017

Documento composto da 18 pagine

Firmatario

Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Certification Authority)

IT

80052590587

Organizzazione IT:BNDSST45R16A638O

Firmatario Notaio

Scadenza 26/09/2017



COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **ventisette** del mese di **dicembre**, in Messina via A. Martino n.98.

27 - 12 - 2017

Dinanzi a me dott. SALVATORE ALIOTO, Notaio in Milazzo, con studio in Piazza Caio Duilio n.7, iscritto nel Ruolo dei Notai del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta

SONO PRESENTI

PER LA PARTE VENDITRICE: la signora **[REDACTED]** na-

rata.

[REDACTED] nata a Castoreale il 9 maggio 1932 e residente in Barcellona P.G. Via Mons. Angelo Paino n.14, la quale dichiara di avere il seguente codice fiscale: PRR FLC 32E49 C3471 e di essere vedova;

PER LA PARTE ACQUIRENTE: i coniugi Sigg. Avv. **BONGIOVANNI DAVID** nato a Milazzo il 3 dicembre 1971, e **VENTO KRIZIA** nata a Milazzo il 26 settembre 1973 entrambi residenti in Barcellona Pozzo di Gotto Via Umberto I°, complesso Primula i quali dichiarano di ave-

[REDACTED]

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa dichiarazione che tra le parti non corrono i vincoli di parentela di cui all'art. 26 del DPR 26 aprile 1986 n.131, tranne tra le sig.re Perroni e Vento rispettivamente ava e nipote

PREMETTONO CHE

- **[REDACTED]** sono rispettivamente titolari, la prima del diritto di nuda proprietà e la seconda del diritto di usufrutto di una unità immobiliare per civile abitazione, composta da quattro vani ed accessori e posta al quinto piano (sesta elev.f.t.) del fabbricato denominato corpo "A" del complesso residenziale "Primula" sito in Barcellona P.G. Via Umberto I°, angolo via Torino, individuato al catasto fabbricati al **foglio 35 part.737 sub 39**;

- detto immobile risulta gravato da una ipoteca volontaria iscritta in data 21 dicembre 1998 ai nn.28086/3129, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa, soc. coop. a r.l., con sede in Ragusa e contro Perroni Felicia, per un montante di Euro 80.000,00, in forza di atto autentificato nelle firma dal Notaio Sebastiano Biondo da Naso del 24 novembre 1998, nonchè da un pignoramento trascritto in data 16 febbraio 2015 ai nn.3446/2545 - a favore della stessa Banca ed a

[REDACTED]
tiva immobiliare n.13/2015 R.G.E. presso il Tribunale di Barcellona P.G.;

- la sopra detta Banca - in adesione alla proposta transattiva di re-



Direzione Provinciale di MESSINA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/02/2018 Ora 11:11:47

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T104007 del 12/02/2018

Inizio ispezione Errore formato orario

Motivazione Comparabile per es. imm, 10/17
Richiedente BNCLRT per conto di BNCLRT60L28F206R

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 7938
Registro Particolare 6106

Data di presentazione 04/04/2017

Documento composto da 18 pagine

Firmatario

Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Certification Authority)

IT

80052590587

Organizzazione IT:BNDSST45R16A638O

Firmatario Notaio

Scadenza 26/09/2017



Repertorio numero 41250/8825

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette.

Il giorno ventiquattro del mese di Marzo.

In Barcellona Pozzo di Gotto nel mio studio di Via Roma n.221.

Avanti me dottor Sebastiano Biondo, notaio in Barcellona Pozzo di Gotto, ed iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti

Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta,

SONO PRESENTI

- Da una parte:

1) - [redacted] ed
ivi residente in Via Pollini Gino n.5 codice fiscale [redacted]

[redacted] il quale dichiara di essere di stato civile libero.

- dall'altra parte:

2) - [redacted] l 28
Novembre 1979 ed ivi residente in Via Stretto Casanova n.15,
codice fiscale [redacted] il quale dichiara di essere di stato civili libero.

Io Notaio sono certo della identità personale dei comparenti, i quali, mi richiedono di ricevere quest'atto col quale il signor [redacted], con ogni garanzia di legge, dichiara di vendere, come vende, al signor [redacted]



Direzione Provinciale di MESSINA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/02/2018 Ora 19:49:34

Ispezione telematica
per titolo telematico

Ispezione n. T307481 del 09/02/2018

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente GHRFNC per conto di BNCLRT60L28F206R

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 911

Registro Particolare 751

Data di presentazione 12/01/2018

Documento composto da 21 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-CRCGRL46D30I930H

Firmatario Notaio

Scadenza 01/09/2020



STUDIO NOTARILE
Dr. GABRIELE CORCIULO

Via Longhin, 23 - 35129 Padova
Tel. 049.8079455 - 049.8089596
Info@notaiorampazzo.it

Repertorio n. 70087

Raccolta n. 23533

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette il giorno ventinove del mese di dicembre.

(29 dicembre 2017)

In Padova, nel mio studio in Via Longhin n. 23.

Avanti a me Dr. GABRIELE CORCIULO, Notaio in Padova ed iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Padova,

sono presenti i signori:

SOCIETA' VENDITRICE

- [REDACTED]

la sede della società di cui in seguito; che interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse della società a responsabilità limitata in liquidazione volontaria denominata "[REDACTED] S.R.L.", con sede in Barcellona Pozzo di Gotto (ME), via Giacomo Leopardi n. 108, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Messina: [REDACTED] R.E.A n.: ME-107837; capitale sociale Euro 51.600,00 (cinquntunomilaseicento virgola zero zero) i.v.; nella sua qualità di liquidatore e legale rappresentante della società stessa;

PARTE ACQUIRENTE

- [REDACTED]

n. 38;

Codice Fiscale: [REDACTED]

la quale dichiara di essere separata legalmente.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - CONSENSO - OGGETTO

La società in liquidazione "IMMOBILIARE TED COSTRUZIONI S.R.L.", come sopra rappresentata, ed in esecuzione di precedenti accordi risalenti all'anno 1989 e seguenti, cede e vende alla signora [REDACTED] che accetta ed acquista, la piena proprietà delle unità immobiliari di seguito descritte, facenti parte del fabbricato sito in Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME), al Viale Giacomo Leopardi nn. 144, 146 e 148, eretto sul terreno censito al Catasto dei Terreni del detto Comune al Foglio 36 con la P.lla N. 1317 di are 8.28 (ente urbano), proveniente dalla fusione delle originarie P.lle NN. 1317 di are 3.42 e 1318 di are 4.86, giusta la variazione per fusione n. 734.3/1992 agli atti dell'Agencia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Messina - Territorio Servizi Catastali dal 9 novembre 1992.

Precisamente costituiscono oggetto della presente compravendita: