



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

218/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT S.P.A. + 1

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Domenico ARMALEO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

VINCENZO FABIO FRANZA

CF:FRNVCN67S03F158D
con studio in MESSINA (ME) VIA DUCEZIO, 38 - PARK PALACE
telefono: 3287030655
email: vincenzofranza@hotmail.com
PEC: vincenzofabio.franza@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2020

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA via Antonello da Messina 100, della superficie commerciale di **183,34** mq per la quota di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile oggetto di stima, costituito da un appartamento, è situato al primo piano di un edificio a 4 livelli f.t. oltre 2 sottostrada, occupato in gran parte dall' [REDACTED]. Tale edificio è ad uso promiscuo: i piani terra, secondo e terzo, sono destinati all'attività alberghiera e ristorazione; il piano primo è in parte destinato a civile abitazione ed in parte ad attività alberghiera; i piani primo e secondo sottostrada sono destinati ad attività commerciale/ricreativa.

Per raggiungere l'appartamento situato al primo piano del fabbricato si accede da un portone in ferro ubicato al civico n.100 della via Antonello da Messina. Tale ingresso conduce, tramite un ballatoio esterno inserito nel prospetto nord-est dell'edificio, al corpo scala e disimpegni comuni (sub. 14) a servizio delle unità immobiliari presenti al primo piano.

L'esperto precisa, come meglio rappresentato nello stralcio di mappa in All. 2.2, che la striscia di terreno antistante l'ingresso (compresa tra la via Antonello da Messina ed il lato sud-est del fabbricato in oggetto) identificata al catasto terreni al foglio 2 particella 1689, non forma oggetto del presente giudizio.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 932 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 20 piano: 1; intestato a 1

[REDACTED]

., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: nord-est: appartamento stessa ditta (part. 932 sub 8); sud-est: appartamento stessa ditta (part. 932 sub 12), chiostrina comune e corridoio comune (B.C.N.C. sub. 14); sud-ovest: oggetto su corte stessa ditta (part. 932 sub 14); nord-ovest: oggetto su terreno stessa ditta (part. 1689).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,34 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 184.412,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.750,00
Data della valutazione:	14/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta

[REDACTED]

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: Nessuna.**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:*

Costituzione di vincolo, trascritta il 07/11/2002 a Messina ai nn. 23002/27960, a favore di REGIONE SICILIANA - ASSESSORATO REGIONALE DEL TURISMO DELLE COMUNICAZIONI E DEI TRASPORTI con sede a Palermo, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio BASILE Giovanni del [REDACTED].

Si riporta quanto indicato nel quado D: viene vincolato alla destinazione d'uso come impianto alberghiero il complesso denominato [REDACTED] ricadente sulla particella 932 del foglio 2 del Catasto Terreni, per la durata di anni 15 decorrenti dalla data di emissione del decreto di concessione del contributo di cui alla Legge Regionale 6/4/1996 n. 27, art. 16.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, iscritta i [REDACTED] a Messina ai nn. [REDACTED] favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A., con sede in Messina, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto pubblico amministrativo di Riscossione Sicilia S.p.a., sede Messina, del 15/07/2015 [REDACTED]

Importo ipoteca: € 16.751.238,70.

Importo capitale: € 8.375.619,35.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932 subalterni 13,15,11,12,16,7,8.

ipoteca **volontaria**, iscritta [REDACTED] a Messina ai nn. [REDACTED], a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. con sede a Lodi (LO), contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Contratto di finanziamento del Notaio Giuffrida Michele de [REDACTED] rep. [REDACTED]

Importo ipoteca: € 2.010.000,00.

Importo capitale: € 1.005.000,00.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932 subalterni 7,8,13 e 16.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il [REDACTED] a Messina ai nn. [REDACTED] a favore di BANCA BPM S.P.A. con sede in Milano, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Messina de [REDACTED] rep. [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932 subalterni 7,8,13,16.



pignoramento, trascritto i [REDACTED] a Messina ai nn [REDACTED] a favore di UNICREDIT S.P.A.
con sede in Milano, contr [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto di pignoramento dell'Uff. Giudiz. del Tribunale di Barcellona Pozzo di
Gotto de [REDACTED]

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]
di atto di donazione (dal [REDACTED], con atto stipulato il [REDACTED] a firma di notaio Basile Giovanni
ai nn [REDACTED] di repertorio, trascritto i [REDACTED].
Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932
subalterni 3,4,5,6,7,8,9.

[REDACTED] in
forza di atto di donazione (da [REDACTED], con atto stipulato il [REDACTED] a firma di notaio BASILE
Giovanni ai n [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Messina ai nn [REDACTED]
Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932
subalterni 3,4,5,6,7,8,9..

[REDACTED] in forza di atto di donazione [REDACTED], con atto stipulato il [REDACTED] a
firma di notaio ARRIGO Nunzio ai nn [REDACTED] di repertorio, trascritto i [REDACTED] Messina ai
nn [REDACTED]
Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932
subalterni 7,8,11,12,13,15,16.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 26/09/1966 presentato in ditta [REDACTED]

Progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 15/10/1971 "progetto per la costruzione di un Albergo –ristorante-dancing da erigersi in Villafranca Tirrena, lungo la Variante SS. 113" presentato in di [REDACTED]

Certificato di Abitabilità per i piani sottostrada, terra, primo e secondo, rilasciato in data 29/02/1972 su richiesta della ditta [REDACTED]

Certificato di Abitabilità per i piani terzo e quarto, rilasciato in data 23/08/1975 su richiesta della ditta [REDACTED]

Licenza per l'esecuzione di lavori edilizi del 15.07.1975 Vista la domanda del 23.06.1975, per eseguire i "lavori di costruzione di tre locali servizio sulla terrazza di copertura dell'albergo (da adibire a lavanderia) sito in Villafranca Tirrena" – Visto il parere della C.E.C. 28.06.1975, Autorizza la [REDACTED] all'esecuzione dei lavori in oggetto. 15.07.1975

Concessione Edilizia in sanatoria n. 74 del 21/10/1977, [REDACTED] per i lavori di sistemazione del terreno adiacente l'albergo –bar-ristorante [REDACTED]

Concessione edilizia N. 78 del 14/12/1989, intestata [REDACTED] per la costruzione di una struttura precaria antistante il fabbricato lungo la S.S. 113. Progetto allegato, a firma arch. P. Merlino, *esaminato dalla C.E.C. in data 29.09.1989.*

Comunicazione esecuzione opere interne –art.9 L 37/85 del 28/12/2005 prot. n. 19695.

Concessione edilizia N. 37 del 29/05/2006, intestata [REDACTED] s [REDACTED] in sede legale in Villafranca Tirrena via Antonello da Messina n.90, per lavori di "ristrutturazione e ampliamento de [REDACTED], piani 4 più 2 sottostrada e lavanderia in copertura, vani 111 (escluso il p.1°) utili 41 accessori 70, destinazione albergo, bar, ristorante e civile abitazione (piano primo); ubicato in Divieto via Antonello da Messina n.90; sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 2 particella 932; di mq. 1828".

L'intervento ha interessato i seguenti piani:

- Piano terra: rifacimento ambienti hall (reception, sala colazione, ristorante e cucina, servizi)
- Piano secondo e terzo: ampliamento camere nord-est e nord-ovest, rifacimento camere con annessi bagni, del corridoio e dei locali di piano con servizi.
- Piano copertura a terrazza: rifacimento pavimentazione e dei locali di servizio esistenti.

Restano esclusi dall'intervento i piani primo e secondo sottostrada.

Concessione edilizia N. 24 del 20/05/2008, in variante alla C.E. N. 37/2008, intestata [REDACTED] con sede legale in Villafranca Tirrena via Antonello da Messina n.90, per lavori di "ristrutturazione e ampliamento de [REDACTED], piani 4 più 2 sottostrada e lavanderia in copertura, vani 111 (escluso il piano 1°) utili 41, accessori 70, destinazione albergo, bar, ristorante e civile abitazione (piano primo); ubicato in Divieto via Antonello da Messina n.90; sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 2 particella 932; di mq. 1828".

Il progetto allegato alla sopracitata C.E. riguarda interventi di ristrutturazione edilizia per modifiche interne degli ambienti ubicati ai piani primo e secondo sottostrada, ed ai piani terra, primo e terzo, meglio di specificati in dettaglio:

- Piano primo e secondo sottostrada: realizzazione di una sala ristorante con cucina e servizi, bagni per pubblico e personale.
- Piano primo: realizzazione di n° 13 camere con bagni, n° 2 suite con bagno.
- Piano terzo: realizzazione di una saletta beauty con sauna e doccia scozzese.
- Ed infine sul prospetto nord/ovest la realizzazione di due pensiline chiuse lateralmente con strutture precarie amovibili in alluminio preverniciato e vetro, per garantire una maggiore protezione dagli agenti atmosferici della zona ingressi.

Il direttore dei lavori, arch Fiorito, con **perizia giurata asseverata il 03/03/2009** attestava la conformità delle opere realizzate al progetto autorizzato con C.E. n° 37/2006 e C.E. in variante n° 24/2008, specificando quanto segue:

restano escluse dalla presente relazione: 1) i due piani 1° e 2° livello sottostrada e la parte del primo piano f.t. relativamente ai vani ubicati nel lato nord dell'edificio, in quanto pur essendo inclusi nelle opere autorizzate, non sono stati oggetto dei lavori di ristrutturazione; 2) i due impianti fotovoltaico e solare in quanto non realizzati.

Con prot. 19060 del 2009 (notificato in data 12/06/09) il Comune di Villafranca Tirrena rilasciava il **Certificato di Abitabilità ed Agibilità** del fabbricato [REDACTED] identificato al catasto comunale al fg.2 p.lla 932 sub. 10 (oggi sub 15 e sub 16) e sub 13, destinato ad albergo, attività commerciale ed a civile abitazione con il sub 14 parte comune. Relativamente ai sub. 7 ed 8 si richiama il precedente certificato di abitabilità rilasciato in data 29/02/1972 poichè non sono stati oggetto di interventi; I sub 11 e 12 restano esclusi dalla presente certificazione poichè in atto risultano in corso di costruzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto ricade in zona B2 del PRG - piano regolatore generale vigente.

Nella sottozona B2 sono consentiti: a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9); b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purchè non vengano aumentate le cubature esistenti se già superano i 3,5 mc./mq. e un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili; l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt. 10,50; c) il completamento di edifici esistenti e dei lotti ancora ineditati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc./mq.; l'altezza massima non potrà superare ml 10,50; 3) Per gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento di piano, qualora si debba procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.9, si deve rispettare tale allineamento prevalente, con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. La nuova sezione stradale oggetto di allineamento, misura sempre 10 (dieci) metri.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Premessa.

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto di stima è stato interessato da lavori di ristrutturazione ed ampliamento autorizzati con C.E. n.37 del 29.05.2006, iniziati in data 26.06.2006 e completati in data 20.11.2008 con C.E. in variante n. 24 del 20.05.2008.

Come già esposto al § 7.1, il progetto autorizzato con C.E. n.24/2008 prevedeva che l'intero primo piano, destinato a civile abitazione, fosse destinato all'attività alberghiera, con la realizzazione di n° 13 nuove camere.

Dall'esame della comunicazione di fine lavori depositata in data 20.11.2008 (prot. 17885) e della perizia giurata del D.L., arch. S. Fiorito (asseverata il 03.03.2009 cron. 770/09), risultano escluse dai sopracitati lavori le opere riguardanti i due piani sottostrada e quelle relative agli appartamenti del



primo piano che si affacciano sul prospetto di via Antonello da Messina.

Con prot. n. 19060 del 2009 (notificato in data 12.06.09) il Comune di Villafranca Tirrena ha rilasciato il “*Certificato d’Abitabilità ed Agibilità del fabbricato [REDACTED] identificato al catasto comunale al fg. 2 p.lla 932 sub. 10 (oggi 13 e 15) e 13 sito in via Antonello da Messina n.90 destinato ad albergo, attività commerciale ed a civile abitazione con il sub. 14 parte comune. Relativamente ai sub 7 ed 8 si richiama il precedente certificato di abitabilità rilasciato in data 29.02.1972 poiché non sono stati oggetto d’interventi. I sub 11 e 12 restano esclusi dalla presente certificazione poiché in atto risultano in corso di costruzione*”.

Ciò premesso, sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi (si veda planimetria dello stato di fatto in All. 2.3) e quanto riportato nell'ultimo *progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 15/10/1971, riguardante la costruzione di un edificio a sei elevazioni f.t. (dancing alla prima e seconda elev. sottostrada, un ristorante alla terza elev., n° 4 alloggi alla quarta elev. e un albergo alla quinta e sesta elevazione, in Villafranca Tirrena, lungo la Variante SS. 113.*

Le difformità riscontrate riguardano:

1. La chiusura di una porzione del balcone prospiciente a sud-ovest e del balcone prospiciente a nord-ovest.
2. La realizzazione di un nuovo bagno adiacente il vano cucina.
3. Modifiche nella disposizione delle tramezzature e delle bucatore esterne.
4. Rimozione, nel vano ripostiglio, del tratto di parete confinante con l'appartamento adiacente (sub. 8).

Le difformità sono regolarizzabili.

Per quanto concerne i punti 1), 2) e 3) le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione al SUE del Comune di una pratica SCIA alternativa al PdC.

Per quanto concerne il punto 4) le difformità sono regolarizzabili mediante il ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per realizzazione parete perimetrale: € 1.000,00
- Spese per presentazione pratica SCIA alternativa al PdC: € 6.000,00
- Spese per presentazione pratica SCA (ex Agibilità): € 4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi (si veda planimetria dello stato di fatto in All. 2.3) e quanto riportato nella planimetria catastale: modifiche nella disposizione delle tramezzature e delle bucatore esterne; la realizzazione di un nuovo bagno, la chiusura dei due balconi (esposti rispettivamente a sud-ovest e nord-ovest).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

L'aggiornamento della planimetria catastale che dovrà avvenire a conclusione dell'iter previsto per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'appartamento (si veda § 8.1).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione procedura DOCFA: € 500,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda § 8.1.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VILLAGGIO FRANCA TIRRENA VIA ANTONELLO DA MESSINA 100

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLAGGIO FRANCA TIRRENA via Antonello da Messina 100, della superficie commerciale di **183,34** mq per la quota di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile oggetto di stima, costituito da un appartamento, è situato al primo piano di un edificio a 4 livelli f.t. oltre 2 sottostrada, occupato in gran parte dall' [REDACTED]. Tale edificio è ad uso promiscuo: i piani terra, secondo e terzo, sono destinati all'attività alberghiera e ristorazione; il piano primo è in parte destinato a civile abitazione ed in parte ad attività alberghiera; i piani primo e secondo sottostrada sono destinati ad attività commerciale/ricreativa.

Per raggiungere l'appartamento situato al primo piano del fabbricato si accede da un portone in ferro ubicato al civico n.100 della via Antonello da Messina. Tale ingresso conduce, tramite un ballatoio esterno inserito nel prospetto nord-est dell'edificio, al corpo scala e disimpegni comuni (sub. 14) a servizio delle unità immobiliari presenti al primo piano.

L'esperto precisa, come meglio rappresentato nello stralcio di mappa in All. 2.2, che la striscia di terreno antistante l'ingresso (compresa tra la via Antonello da Messina ed il lato sud-est del fabbricato in oggetto) identificata al catasto terreni al foglio 2 particella 1689, non forma oggetto del presente giudizio.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 932 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 20 piano: 1;

[REDACTED]

[REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: nord-est: appartamento stessa ditta (part. 932 sub 8); sud-est: appartamento stessa ditta (part. 932 sub 12), chiostina comune e corridoio comune (B.C.N.C. sub. 14); sud-ovest: oggetto su corte stessa ditta (part. 932 sub 14); nord-ovest: oggetto su terreno stessa ditta (part. 1689).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
supermercato	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 mt.	buono	
autobus distante 30 mt.	buono	
ferrovia distante 2.2 km.	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si compone dei seguenti ambienti: ingresso, tre camere, un ampio vano soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio, oltre corridoi e disimpegni. E' presente un balcone nel prospetto sud-ovest. I vani sono adeguatamente areati e illuminati, la distribuzione degli ambienti è razionale. Il bagno è dotato di aerazione forzata. L'appartamento si trova in ottime condizioni di manutenzione. Di buona qualità materiali e prodotti utilizzati per rivestimenti e rifiniture.

Per quanto concerne gli impianti si rileva che attualmente esiste un unico impianto elettrico, idrico e del gas riguardanti l'intero edificio (dotati di regolare certificazione) e che pertanto si dovrà provvedere al sezionamento delle singole utenze con la redazione di una nuova dichiarazione di conformità dell'impianto.

Delle Strutture:

travi: costruite in cemento armato	nella media	
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio	nella media	
balconi: costruiti in cemento armato	nella media	

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès e ceramica	buono	
rivestimento interno: posto in pareti e soffitto realizzato in intonaco di cemento	buono	
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio. Vetrocamera a due intercapedini.	buono	

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
superficie coperta	182,32	x	100 %	=	182,32
superficie balcone	3,40	x	30 %	=	1,02
Totale:	185,72				183,34

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it> - rif. EK-90016785 del 07/02/2022

Descrizione: quadrivani con 2 bagni e cucina, balconi, al piano primo in residence, ristrutturato in buono stato; riscaldamento autonomo, box auto.

Indirizzo: via Nazionale 232, Villafranca Tirrena

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.269,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it> - rif. VMG317 - 15/01/2022

Descrizione: pentavani con 2 bagni e cucina, balconi, al piano secondo in edificio del 1987, ristrutturato in buono stato; riscaldamento autonomo, Posto auto scoperto.

Indirizzo: via Principe di Castelnuovo, Villafranca Tirrena

Superfici principali e secondarie: 187

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.016,04 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it> - rif. EK-93933216 - 04/03/2022

Descrizione: quadrivani con 2 bagni e cucina, balconi, al piano primo in edificio del 1998, in buono stato; riscaldamento autonomo, Posto auto in area condominiale e box auto.

Indirizzo: via Nazionale 232, Villafranca Tirrena

Superfici principali e secondarie: 126



Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 1.261,90 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI)

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: L'OMI fornisce i valori unitari al metro quadro riferiti a "abitazioni civili" in stato conservativo normale ricadenti nella Fascia/zona: Centrale/Centro abitato. Destinazione prevalente: residenziale Codice zona: B1 Microzona: 1 Semestre 1-2021.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella presente perizia si è adottato il procedimento di stima del valore di mercato degli immobili "Market Comparison Approach (MCA)" che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed alcuni di immobili di confronto simili recentemente contrattati o, in via residuale, immessi sul mercato immobiliare ad un determinato prezzo. Il metodo MCA si basa su una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati nella medesima area geografica, con destinazione abitativa, di analoga tipologia.

In prima battuta, mediante siti specializzati, si è effettuata una ricerca delle compravendite reali avvenute nella zona di riferimento; non avendo però reperito transazioni recenti, documentate ed attendibili, adeguate al segmento di mercato analizzato, stante la stagnazione del mercato dovuta alla congiuntura economica ed all'emergenza pandemica Covid 19, si è svolta un'analisi della rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche possedute dai singoli immobili offerti in vendita (asking price), e si sono selezionati tre immobili di confronto (comparabili), con destinazione d'uso a civile abitazione, della medesima tipologia del cespite in oggetto, (apparenti per civile abitazione, di taglio medio-grande, dotati di impianto di climatizzazione invernale ed in buono stato di manutenzione), ubicati nella medesima località o in zone limitrofe altrettanto appetibili commercialmente.

Dall'analisi del mercato sono stati rilevati gli indici mercantili assunti per determinare i prezzi marginali (s'intende per prezzo marginale la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica): in particolare il saggio annuale di rivalutazione del prezzo, il prezzo marginale della caratteristica "box auto".

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	165.000,00	190.000,00	159.000,00
Consistenza	183,34	130,00	187,00	126,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.269,23	1.016,04	1.261,90
box auto	0,00	1,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,13	206,25	237,50	198,75
prezzo medio				



Prezzo unitario	minimo	1.016,04	1.016,04	1.016,04
box auto		10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	165.000,00	190.000,00	159.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	54.195,72	-3.718,72	58.259,89
box auto	-10.000,00	0,00	-10.000,00
Prezzo corretto	209.195,72	186.281,28	207.259,89

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **200.912,30**

Divergenza: 10,95% < **15 %**

Il prezzo al metro quadro assunto, che è stato stimato attraverso il metodo MCA, si ritiene congruo, avendo tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione. Esso si allinea al prezzo unitario desunto dalle indagini di mercato condotte in loco ed attraverso i siti web dedicati, ed alle interviste telefoniche ad operatori nel settore immobiliare; il prezzo stimato inoltre rientra nel range indicato dall'OMI, risultando compreso tra il valore medio ed il valore massimo. Si consideri che una eventuale collocazione del bene sul mercato possa avvenire in tempi medi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 183,34 x 1.095,85 = **200.912,30**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese per lavori di sezionamento impianti.	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 195.912,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 195.912,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Comune di Villafranca Tirrena, agenzie: Siti web di agenzie immobiliari. Agenzie immobiliari presenti sul territorio., osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Indagini di mercato nel territorio comunale in cui ricade il compendio pignorato

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	appartamento	183,34	0,00	195.912,30	195.912,30
				195.912,30 €	195.912,30 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 184.412,30**

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: **€. 27.661,84**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,45**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.750,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2020

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a VILLAFRANCA TIRRENA via Antonello da Messina 100, della superficie commerciale di 175,55 mq per la quota di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile oggetto di stima, costituito da un appartamento, è situato al primo piano di un edificio a 4 livelli f.t. oltre 2 sottostrada, occupato in gran parte dal [REDACTED]. Tale edificio è ad uso promiscuo: i piani terra, secondo e terzo, sono destinati all'attività alberghiera e ristorazione; il piano primo è in parte destinato a civile abitazione ed in parte ad attività alberghiera; i piani primo e secondo sottostrada sono destinati ad attività commerciale/ricreativa.

Per raggiungere l'appartamento situato al primo piano del fabbricato si accede da un portone in ferro ubicato al civico n.100 della via Antonello da Messina. Tale ingresso conduce, tramite un ballatoio esterno inserito nel prospetto nord-est dell'edificio, al corpo scala e disimpegni comuni (sub. 14) a servizio delle unità immobiliari presenti al primo piano.

L'esperto precisa, come meglio rappresentato nello stralcio di mappa in All. 3.2, che la striscia di terreno antistante l'ingresso (compresa tra la via Antonello da Messina ed il lato sud-est del fabbricato in oggetto) identificata al catasto terreni al foglio 2 particella 1689 non forma oggetto del presente giudizio.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 932 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 7,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 20 piano: 1.; intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: nord-est: oggetto su corte comune (B.C.N.C. sub 14); sud-est: corridoio comune (B.C.N.C. sub. 14) e corpo scala altra ditta (sub 15); sud-ovest: appartamento stessa ditta (sub 7); nord-ovest: oggetto su terreno altra ditta (part. 1689).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	175,55 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.497,33
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.622,40
Data della valutazione:	14/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato

[REDACTED]

L'esperto precisa infine che l'immobile risulta nella disponibilità del sig. [REDACTED] eseguito.

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: *Nessuna.*

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:

Costituzione di vincolo, trascritta il 07/11/2002 a Messina ai nn. 23002/27960, a favore di REGIONE SICILIANA - ASSESSORATO REGIONALE DEL TURISMO DELLE COMUNICAZIONI E DEI TRASPORTI con sede a Palermo, [REDACTED]

Si riporta quanto indicato nel quado D: viene vincolato alla destinazione d'uso come impianto alberghiero il complesso denominato "hotel Viola" ricadente sulla particella 932 del foglio 2 del Catasto Terreni, per la durata di anni 15 decorrenti dalla data di emissione del decreto di concessione del contributo di cui alla Legge Regionale 6/4/1996 n. 27, art. 16.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta i [REDACTED] a Messina ai nn [REDACTED] a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A., con sede in Messina, [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto pubblico amministrativo di Riscossione Sicilia S.p.a., sede Messina, del [REDACTED].

Importo ipoteca: € 16.751.238,70.

Importo capitale: € 8.375.619,35.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932 subalterni 13,15,11,12,16,7,8.

ipoteca **volontaria**, iscritta i [REDACTED] a Messina ai nn [REDACTED], a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. con sede a Lodi (LO) [REDACTED]

derivante da Contratto di finanziamento del Notaio Giuffrida Michele del [REDACTED] ep. [REDACTED].

Importo ipoteca: € 2.010.000,00.

Importo capitale: € 1.005.000,00.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932 subalterni 7,8,13 e 16.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto i [REDACTED] a Messina ai nn. [REDACTED], a favore di BANCA BPM S.P.A. con sede in Milano, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Messina del [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932



subalterni 7,8,13,16.

pignoramento, trascritto il [REDACTED] a Messina ai nn [REDACTED] a favore di UNICREDIT S.P.A.
con sede in Milano, contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da atto di pignoramento dell'Uff. Giudiz. del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del [REDACTED]

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]

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932 subalterni 3,4,5,6,7,8,9..

Ricongiungimento di usufrutto in morte [REDACTED]

[REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932 subalterni 3,4,5,6,7,8,9.

[REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932 subalterni 7,8,11,12,13,15,16.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 26/09/1966 presentato in ditta Viola Giuseppe.

Progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 15/10/1971 "progetto per la costruzione di un Albergo –ristorante-dancing da erigersi in Villafranca Tirrena, lungo la Variante SS. 113" presentato in ditta [REDACTED]

Certificato di Abitabilità per i piani sottostrada, terra, primo e secondo, rilasciato in data 29/02/1972 su richiesta della ditta [REDACTED]

Certificato di Abitabilità per i piani terzo e quarto, rilasciato in data 23/08/1975 su richiesta della ditta [REDACTED]

Licenza per l'esecuzione di lavori edilizi del 15.07.1975 Vista la domanda del 23.06.1975, per eseguire i "lavori di costruzione di tre locali servizio sulla terrazza di copertura dell'albergo (da adibire a lavanderia) sito in Villafranca Tirrena" – Visto il parere della C.E.C. 28.06.1975, Autorizza la [REDACTED] all'esecuzione dei lavori in oggetto. 15.07.1975

Concessione Edilizia in sanatoria n. 74 del 21/10/1975 [REDACTED], per i lavori di sistemazione del terreno adiacente l'albergo –bar-ristorante [REDACTED].

Concessione edilizia N. 78 del 14/12/1989, intestata [REDACTED], per la costruzione di una struttura precaria antistante il fabbricato lungo la S.S. 113. Progetto allegato, a firma arch. P. Merlino, esaminato dalla C.E.C. in data 29.09.1989.

Comunicazione esecuzione opere interne –art.9 L 37/85 del 28/12/2005 prot. n. 19695.

Concessione edilizia N. 37 del 29/05/2006, intestata a [REDACTED] con sede legale in Villafranca Tirrena via Antonello da Messina n.90, per lavori di "ristrutturazione e ampliamento del [REDACTED] piani 4 più 2 sottostrada e lavanderia in copertura, vani 111 (escluso il p.1°) utili 41 accessori 70, destinazione albergo, bar, ristorante e civile abitazione (piano primo); ubicato in Divieto via Antonello da Messina n.90; sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 2 particella 932; di mq. 1828".

L'intervento ha interessato i seguenti piani:

- Piano terra: rifacimento ambienti hall (reception, sala colazione, ristorante e cucina, servizi)
- Piano secondo e terzo: ampliamento camere nord-est e nord-ovest, rifacimento camere con annessi bagni, del corridoio e dei locali di piano con servizi.
- Piano copertura a terrazza: rifacimento pavimentazione e dei locali di servizio esistenti.

Restano esclusi dall'intervento i piani primo e secondo sottostrada.

Concessione edilizia N. 24 del 20/05/2008, in variante alla C.E. N. 37/2008, intestata [REDACTED] con sede legale in Villafranca Tirrena via Antonello da Messina n.90, per lavori di "ristrutturazione e ampliamento del [REDACTED] piani 4 più 2 sottostrada e lavanderia in copertura, vani 111 (escluso il piano 1°) utili 41, accessori 70, destinazione albergo, bar, ristorante e civile abitazione (piano primo); ubicato in Divieto via Antonello da Messina n.90; sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 2 particella 932; di mq. 1828".

Il progetto allegato alla sopracitata C.E. riguarda interventi di ristrutturazione edilizia per modifiche interne degli ambienti ubicati ai piani primo e secondo sottostrada, ed ai piani terra, primo e terzo, meglio di specificati in dettaglio:



- Piano primo e secondo sottostrada: realizzazione di una sala ristorante con cucina e servizi, bagni per pubblico e personale.
- Piano primo: realizzazione di n° 13 camere con bagni, n° 2 suite con bagno.
- Piano terzo: realizzazione di una saletta beauty con sauna e doccia scozzese.
- Ed infine sul prospetto nord/ovest la realizzazione di due pensiline chiuse lateralmente con strutture precarie amovibili in alluminio preverniciato e vetro, per garantire una maggiore protezione dagli agenti atmosferici della zona ingressi.

Il direttore dei lavori, arch Fiorito, con **perizia giurata asseverata il 03/03/2009** attestava la conformità delle opere realizzate al progetto autorizzato con C.E. n° 37/2006 e C.E. in variante n° 24/2008, specificando quanto segue:

restano escluse dalla presente relazione: 1) i due piani 1° e 2° livello sottostrada e la parte del primo piano f.t. relativamente ai vani ubicati nel lato nord dell'edificio, in quanto pur essendo inclusi nelle opere autorizzate, non sono stati oggetto dei lavori di ristrutturazione; 2) i due impianti fotovoltaico e solare in quanto non realizzati.

Con prot. 19060 del 2009 (notificato In data 12/06/09) il Comune di Villafranca Tirrena rilasciava il **Certificato di Abitabilità ed Agibilità** del fabbricato [REDACTED] identificato al catasto comunale al fg.2 p.lla 932 sub. 10 (oggi sub 15 e sub 16) e sub 13, destinato ad albergo, attività commerciale ed a civile abitazione con il sub 14 parte comune. Relativamente ai sub. 7 ed 8 si richiama il precedente certificato di abitabilità rilasciato in data 29/02/1972 poichè non sono stati oggetto di interventi; I sub 11 e 12 restano esclusi dalla presente certificazione poichè in atto risultano in corso di costruzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto ricade in zona B2 del PRG - piano regolatore generale vigente.

Nella sottozona B2 sono consentiti: a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9); b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purchè non vengano aumentate le cubature esistenti se già superano i 3,5 mc./mq. e un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili; l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt. 10,50; c) il completamento di edifici esistenti e dei lotti ancora ineditati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc./mq.; l'altezza massima non potrà superare ml 10,50; 3) Per gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento di piano, qualora si debba procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.9, si deve rispettare tale allineamento prevalente, con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. La nuova sezione stradale oggetto di allineamento, misura sempre 10 (dieci) metri.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Premessa.

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto di stima è stato interessato da lavori di ristrutturazione ed ampliamento autorizzati con C.E. n.37 del 29.05.2006, iniziati in data 26.06.2006 e completati in data 20.11.2008 con C.E. in variante n. 24 del 20.05.2008.

Come già esposto al § 7.1, il progetto autorizzato con C.E. n.24/2008 prevedeva che l'intero primo piano, destinato a civile abitazione, fosse destinato all'attività alberghiera, con la realizzazione di n° 13 nuove camere.

Dall'esame della comunicazione di fine lavori depositata in data 20.11.2008 (prot. 17885) e della perizia giurata del D.L., arch. S. Fiorito (asseverata il 03.03.2009 cron. 770/09), risultano escluse dai sopracitati lavori le opere riguardanti i due piani sottostrada e quelle relative agli appartamenti del



primo piano che si affacciano sul prospetto di via Antonello da Messina.

Con prot. n. 19060 del 2009 (notificato in data 12.06.09) il Comune di Villafranca Tirrena ha rilasciato il “Certificato d’Abitabilità ed Agibilità del fabbricato [REDACTED] identificato al catasto comunale al fg. 2 p.lla 932 sub. 10 (oggi 13 e 15) e 13 sito in via Antonello da Messina n.90 destinato ad albergo, attività commerciale ed a civile abitazione con il sub. 14 parte comune. **Relativamente ai sub 7 ed 8 si richiama il precedente certificato di abitabilità rilasciato in data 29.02.1972 poiché non sono stati oggetto d’interventi. I sub 11 e 12 restano esclusi dalla presente certificazione poiché in atto risultano in corso di costruzione”.**

Ciò premesso, sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi (si veda planimetria dello stato di fatto in All. 3.3) e quanto riportato nell'ultimo progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 15/10/1971, riguardante la costruzione di un edificio a sei elevazioni f.t. (dancing alla prima e seconda elev. (sottostrada), un ristorante alla terza elev., n° 4 alloggi alla quarta elev. e un albergo alla quinta e sesta elevazione, in Villafranca Tirrena, lungo la Variante SS. 113.

Le difformità riscontrate riguardano:

1. Realizzazione su porzione di superficie appartenente all'u.i. in oggetto di un breve corridoio di collegamento tra le parti comuni (sub 14) ed il vano ascensore (sub 15). Opera eseguita in assenza di titoli abilitativi edilizi.
2. Rimozione, nel vano ripostiglio, del tratto di parete perimetrale confinante con l'appartamento adiacente (sub 7).
3. Realizzazione nuovo wc.
4. Chiusura del balcone prospettante a nord-ovest.
5. Modifiche nella disposizione delle tramezzature e bucatore esterne.

Le difformità sono regolarizzabili.

Relativamente ai punti 1) e 2) le difformità sono regolarizzabile mediante il ripristino dello stato dei luoghi.

Relativamente ai punti 3) ,4) e 5) le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di una pratica SCIA alternativa al PdC.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per rimozione e smaltimento a rifiuto, realizzazione parete perimetrale: €. 5.000,00
- Spese per presentazione pratica SCIA alternativa al PdC: €. 6.000,00
- Spese per presentazione pratica SCA (ex abitabilità): €. 4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi (si veda planimetria dello stato di fatto in All. 3.3) e quanto riportato nella planimetria catastale: modifiche nella disposizione delle tramezzature e delle bucatore esterne, la realizzazione di un nuovo bagno, la chiusura del balcone esposto a nord-ovest, e creazione di un corridoio di collegamento tra l'ascensore e le parti comuni (sub 14).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

l'aggiornamento della planimetria catastale, che dovrà avvenire (come da prassi) a conclusione dell'iter previsto per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'appartamento (si veda § 8.1).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: - Spese tecniche per presentazione procedura DOCFA: €. 500,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



Si veda § 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VILLAGGIO TIRRENA VIA ANTONELLO DA MESSINA 100

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLAGGIO TIRRENA via Antonello da Messina 100, della superficie commerciale di 175,55 mq per la quota di:

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

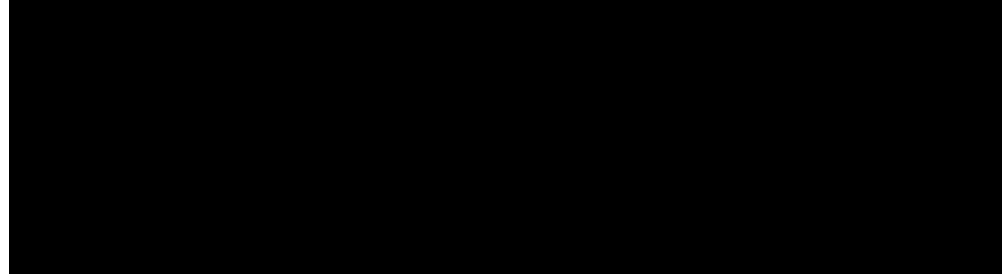
L'immobile oggetto di stima, costituito da un appartamento, è situato al primo piano di un edificio a 4 livelli f.t. oltre 2 sottostrada, occupato in gran parte dall "[REDACTED]". Tale edificio è ad uso promiscuo: i piani terra, secondo e terzo, sono destinati all'attività alberghiera e ristorazione; il piano primo è in parte destinato a civile abitazione ed in parte ad attività alberghiera; i piani primo e secondo sottostrada sono destinati ad attività commerciale/ricreativa.

Per raggiungere l'appartamento situato al primo piano del fabbricato si accede da un portone in ferro ubicato al civico n.100 della via Antonello da Messina. Tale ingresso conduce, tramite un ballatoio esterno inserito nel prospetto nord-est dell'edificio, al corpo scala e disimpegni comuni (sub. 14) a servizio delle unità immobiliari presenti al primo piano.

L'esperto precisa, come meglio rappresentato nello stralcio di mappa in All. 3.2, che la striscia di terreno antistante l'ingresso (compresa tra la via Antonello da Messina ed il lato sud-est del fabbricato in oggetto) identificata al catasto terreni al foglio 2 particella 1689 non forma oggetto del presente giudizio.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 932 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 7,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 20 piano: 1.; intestato [REDACTED]



derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: nord-est: aggetto su corte comune (B.C.N.C. sub 14); sud-est: corridoio comune (B.C.N.C. sub. 14) e corpo scala altra ditta (sub 15); sud-ovest: appartamento stessa ditta (sub 7); nord-ovest: aggetto su terreno altra ditta (part. 1689).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 30 mt.

buono 

autostrada distante 500 mt.

buono 

ferrovia distante 2,2 km.

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si compone dei seguenti ambienti: ingresso, tre camere, un ampio vano soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, oltre corridoi e disimpegni. E' presente un balcone sul prospetto nord-est (si veda All. 3.1 - Documentazione Fotografica).

I vani sono adeguatamente areati e illuminati, la distribuzione degli ambienti è razionale. L'appartamento si trova in normali condizioni di manutenzione. Di buona qualità materiali e prodotti utilizzati per rivestimenti e rifiniture.

L'esperto rileva che il breve corridoio di collegamento tra le parti comuni (sub 14) ed il vano ascensore (sub 15), è stato realizzato su porzione di area appartenente all'unità immobiliare in oggetto. Poiché, come meglio specificato al § 8.1, tale opera di collegamento è stata eseguita in assenza di titoli edilizi abilitativi e pertanto (ai fini della regolarizzazione edilizia) si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, nel calcolo della consistenza dell'immobile si terrà conto dell'area occupata da tale corridoio.

Per quanto concerne gli impianti si rileva che attualmente esiste un unico impianto elettrico, idrico e del gas riguardanti l'intero edificio (dotati di regolare certificazione) e che pertanto si dovrà provvedere al sezionamento delle singole utenze con la redazione di una nuova dichiarazione di conformità dell'impianto.

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
superficie coperta	174,20	x	100 %	=	174,20
Superficie balcone	4,50	x	30 %	=	1,35
Totale:	178,70				175,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it> - rif. EK-90016785 del 07/02/2022

Descrizione: quadrivani con 2 bagni e cucina, balconi, al piano primo in residence, ristrutturato in buono stato; riscaldamento autonomo, box auto.

Indirizzo: via Nazionale 232, Villafranca Tirrena

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.269,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it> - rif. VMG317 - 15/01/2022

Descrizione: pentavani con 2 bagni e cucina, balconi, al piano secondo in edificio del 1987, ristrutturato in buono stato; riscaldamento autonomo, Posto auto scoperto.

Indirizzo: via Principe di Castelnuovo, Villafranca Tirrena

Superfici principali e secondarie: 187

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.016,04 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it> - rif. EK-93933216 - 04/03/2022

Descrizione: quadrivani con 2 bagni e cucina, balconi, al piano primo in edificio del 1998, in buono stato; riscaldamento autonomo, Posto auto in area condominiale e box auto.

Indirizzo: via Nazionale 232, Villafranca Tirrena

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 1.261,90 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito web dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI)

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: L'OMI fornisce i valori unitari al metro quadro riferiti a "abitazioni civili" in stato conservativo normale ricadenti nella Fascia/zona: Centrale/Centro abitato. Destinazione prevalente: residenziale Codice zona: B1 Microzona: 1 Semestre 1-2021.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella presente perizia si è adottato il procedimento di stima del valore di mercato degli immobili "Market Comparison Approach (MCA)" che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed alcuni di immobili di confronto simili recentemente contrattati o, in via residuale, immessi sul mercato immobiliare ad un determinato prezzo. Il metodo MCA si basa su una serie di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e



dell'immobile oggetto di stima. Il segmento di mercato analizzato ha riguardato immobili localizzati nella medesima area geografica, con destinazione abitativa, di analoga tipologia.

In prima battuta, mediante siti specializzati, si è effettuata una ricerca delle compravendite reali avvenute nella zona di riferimento; non avendo però reperito transazioni recenti, documentate ed attendibili, adeguate al segmento di mercato analizzato, stante la stagnazione del mercato dovuta alla congiuntura economica ed all'emergenza pandemica Covid 19, si è svolta un'analisi della rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche possedute dai singoli immobili offerti in vendita (asking price), e si sono selezionati tre immobili di confronto (comparabili), con destinazione d'uso a civile abitazione, della medesima tipologia del cespite in oggetto, (apparenti per civile abitazione, di taglio medio-grande, dotati di impianto di climatizzazione invernale ed in buono stato di manutenzione), ubicati nella medesima località o in zone limitrofe altrettanto appetibili commercialmente.

Dall'analisi del mercato sono stati rilevati gli indici mercantili assunti per determinare i prezzi marginali (s'intende per prezzo marginale la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica): in particolare il saggio annuale di rivalutazione del prezzo, il prezzo marginale della caratteristica "box auto".

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	165.000,00	190.000,00	159.000,00
Consistenza	175,55	130,00	187,00	126,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.269,23	1.016,04	1.261,90
box auto	0,00	1,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.016,04	1.016,04	1.016,04
box auto		10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	165.000,00	190.000,00	159.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	46.280,75	-11.633,69	50.344,92
box auto	-10.000,00	0,00	-10.000,00
Prezzo corretto	201.280,75	178.366,31	199.344,92

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **192.997,33**

Divergenza: 11,38% < **15%**

Il prezzo al metro quadro assunto, che è stato stimato attraverso il metodo MCA, si ritiene congruo,



avendo tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione. Esso si allinea al prezzo unitario desunto dalle indagini di mercato condotte in loco ed attraverso i siti web dedicati, ed alle interviste telefoniche ad operatori nel settore immobiliare; il prezzo stimato inoltre rientra nel range indicato dall'OMI, risultando compreso tra il valore medio ed il valore massimo.. Si consideri che una eventuale collocazione del bene sul mercato possa avvenire in tempi medi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 175,55 x 1.099,39 = **192.997,33**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese per lavori di sezionamento impianti.	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 187.997,33**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 187.997,33**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Comune di Villafranca Tirrena, agenzie: Siti web di agenzie immobiliari. Agenzie immobiliari presenti sul territorio., osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Indagini di mercato nel territorio comunale in cui ricade il compendio pignorato

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	appartamento	175,55	0,00	187.997,33	187.997,33
				187.997,33 €	187.997,33 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 15.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 172.497,33

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: €. 25.874,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 0,33

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 146.622,40



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2020

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Discoteca** a VILLAFRANCA TIRRENA via Antonello da Messina 96, della superficie commerciale di **1.209,00** mq per la quota di:

[REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di stima, costituita da una discoteca (attualmente in disuso), occupa i piani primo e secondo sottostrada di un edificio a 4 livelli fuori terra. Tale edificio, in gran parte occupato dall'[REDACTED], è ad uso promiscuo: i piani terra, secondo e terzo, sono destinati all'attività alberghiera e ristorazione; il piano primo è in parte destinato a civile abitazione; i piani primo e secondo sottostrada sono destinati ad attività commerciale/ricreativa.

L'accesso all'immobile è ubicato al piano terra dell'edificio, al civico n. 96 della via Antonello da Messina ed è caratterizzato dalla presenza di una struttura precaria amovibile in vetro e acciaio.

L'esperto precisa, come meglio rappresentato nello stralcio di mappa in All. 4.2, che la striscia di terreno antistante l'ingresso (compresa tra la via Antonello da Messina ed il lato sud-est del fabbricato in oggetto) identificata al catasto terreni al foglio 2 particella 1689, non forma oggetto del presente giudizio.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 932 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria D/8, indirizzo catastale: VIA ANTONELLO DA MESSINA n. 90 piano: S2-S1-T;., intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

derivante da VARIAZIONE del 24/06/2015 protocollo n. ME0105477 in atti dal 24/06/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 33116.1/2015)

Coerenze: nord-est, sud est, sud ovest con corte comune sub 14, nord-ovest con terrapieno altra ditta.



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.209,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 412.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 350.752,00
Data della valutazione:	14/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

[illegible]

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: **Nessuna.**



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:*

Costituzione di vincolo, trascritta il 07/11/2002 a Messina ai nn. 23002/27960, a favore di REGIONE SICILIANA - ASSESSORATO REGIONALE DEL TURISMO DELLE COMUNICAZIONI E DEI TRASPORTI con sede a Palermo [redacted] derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio BASILE Giovanni de [redacted] o come impianto alberghiero il complesso denominato [redacted] ecorrenti dalla data di emissione del decreto di concessione del contributo di cui alla Legge Regionale 6/4/1996 n. 27, art. 16.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, iscritta [redacted] Messina ai nn. [redacted] a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A., con sede in Messina. [redacted] derivante da atto pubblico amministrativo di Riscossione Sicilia S.p.a., sede Messina, del [redacted].

Importo ipoteca: € 16.751.238,70.

Importo capitale: € 8.375.619,35.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932 subalterni 13,15,11,12,16,7,8.

ipoteca **volontaria**, iscritta i [redacted] a Messina ai nn. [redacted] a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. con sede a Lodi (LO), contro [redacted]

derivante da Contratto di finanziamento del Notaio Giuffrida Michele d [redacted] rep. [redacted]

Importo ipoteca: € 2.010.000,00.

Importo capitale: € 1.005.000,00.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932 subalterni 7,8,13 e 16.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il [redacted] a Messina ai nn. [redacted] a favore di BANCA BPM S.P.A. con sede in Milano, contro [redacted]

[redacted] derivante da atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Messina del [redacted]

[redacted] è riferita solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932 subalterni 7,8,13,16.

pignoramento, trascritt [redacted] a Messina ai nn. [redacted] 8, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano, contro [redacted]



[REDACTED], derivante da atto di pignoramento dell'Uff. Giudiz. del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del [REDACTED]

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] in
forza di atto di donazione ([REDACTED] con atto stipulato il [REDACTED] a firma di notaio BASILE
Giovanni ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto i [REDACTED] a Messina ai n. [REDACTED]

[REDACTED] firma di notaio Basile Giovanni
ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto i [REDACTED] a Messina ai nn. [REDACTED]
Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932
subalterni 3,4,5,6,7,8,9.

[REDACTED], in forza di atto [REDACTED] donazione [REDACTED], con atto stipulato il 1 [REDACTED] a
firma di notaio ARRIGO Nunzio ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Messina ai
nn. [REDACTED]
Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 932
subalterni 7,8,11,12,13,15,16.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 26/09/1966 presentato in ditta Viola Giuseppe.

Progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 15/10/1971 "progetto per la costruzione di un Albergo-ristorante-dancing da erigersi in Villafranca Tirrena, lungo la Variante SS. 113" presentato in ditta [REDACTED]

Certificato di Abitabilità per i piani sottostrada, terra, primo e secondo, rilasciato in data 29/02/1972 su richiesta della ditta [REDACTED]

Certificato di Abitabilità per i piani terzo e quarto, rilasciato in data 23/08/1975 su richiesta della ditta [REDACTED]

Licenza per l'esecuzione di lavori edilizi del 15.07.1975 Vista la domanda del 23.06.1975, per eseguire i "lavori di costruzione di tre locali servizio sulla terrazza di copertura dell'albergo (da adibire a lavanderia) sito in Villafranca Tirrena" – Visto il parere della C.E.C. 28.06.1975, Autorizza la [REDACTED] all'esecuzione dei lavori in oggetto. 15.07.1975

Concessione Edilizia in sanatoria n. 74 del 21/10/1977 [REDACTED] per i lavori di [REDACTED]

[REDACTED] per la costruzione di una struttura precaria antistante il fabbricato lungo la S.S. 113. Progetto allegato, a firma arch. P. Merlino, esaminato dalla C.E.C. in data 29.09.1989.

Comunicazione esecuzione opere interne – art.9 L 37/85 del 28/12/2005 prot. n. 19695.

Concessione edilizia N. 37 del 29/05/2006, intestata [REDACTED], con sede legale in Villafranca Tirrena via Antonello da Messina n.90, per lavori di "ristrutturazione e ampliamento de [REDACTED] piani 4 più 2 sottostrada e lavanderia in copertura, vani 111 (escluso il p.1°) utili 41 accessori 70, destinazione albergo, bar, ristorante e civile abitazione (piano primo); ubicato in Divieto via Antonello da Messina n.90; sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 2 particella 932; di mq. 1828".

L'intervento ha interessato i seguenti piani:

- Piano terra: rifacimento ambienti hall (reception, sala colazione, ristorante e cucina, servizi)
- Piano secondo e terzo: ampliamento camere nord-est e nord-ovest, rifacimento camere con annessi bagni, del corridoio e dei locali di piano con servizi.
- Piano copertura a terrazza: rifacimento pavimentazione e dei locali di servizio esistenti.

Restano esclusi dall'intervento i locali situati ai piani primo e secondo sottostrada.

Concessione edilizia N. 24 del 20/05/2008, in variante alla C.E. N. 37/2008, [REDACTED] con sede legale in Villafranca Tirrena via Antonello da Messina n.90, per lavori di "ristrutturazione e ampliamento dell [REDACTED] piani 4 più 2 sottostrada e lavanderia in copertura, vani 111 (escluso il p.1°) utili 41, accessori 70, destinazione albergo, bar, ristorante e civile abitazione (piano primo); ubicato in Divieto via Antonello da Messina n.90; sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 2 particella 932; di mq. 1828".

Il progetto allegato alla C.E. concerne interventi di ristrutturazione edilizia per modifiche interne degli ambienti ubicati ai piani primo e secondo sottostrada, ed ai piani terra, primo e terzo, meglio di specificati in dettaglio:

- Piano primo e secondo sottostrada: realizzazione di una sala ristorante con cucina e servizi, bagni per pubblico e personale.
- Piano primo: realizzazione di n° 13 camere con bagni, n° 2 suite con bagno
- Piano terzo: realizzazione di una saletta beauty con sauna e doccia scozzese.



Ed infine sul prospetto nord/ovest la realizzazione di due pensiline chiuse lateralmente con strutture precarie amovibili in alluminio verniciato e vetro, per garantire una maggiore protezione dagli agenti atmosferici della zona ingressi.

Il direttore dei lavori, arch Fiorito, con perizia giurata asseverata il 03/03/2009 attestava la conformità delle opere realizzate al progetto autorizzato con C.E. n° 37/2006 e C.E. in variante n° 24/2008, specificando quanto segue:

restano escluse dalla presente relazione: 1) i due piani 1° e 2° livello sottostrada e la parte del primo piano f.t. relativamente ai vani ubicati nel lato nord dell'edificio, in quanto pur essendo inclusi nelle opere autorizzate, non sono stati oggetto di ristrutturazione; 2) i due impianti fotovoltaico e solare in quanto non realizzati.

Con prot. 19060 del 2009 (notificato In data 12/06/09) il Comune di Villafranca Tirrena rilasciava il **Certificato di Abitabilità ed Agibilità** del fabbricato [REDACTED] identificato al catasto comunale al fg.2 p.lla 932 sub. 10 (oggi sub 15 e sub 16) e sub 13, destinato ad albergo, attività commerciale ed a civile abitazione con il sub 14 parte comune. Relativamente ai sub. 7 ed 8 si richiama il precedente certificato di abitabilità rilasciato in data 29/02/1972 poichè non sono stati oggetto di interventi; I sub 11 e 12 restano esclusi dalla presente certificazione poichè in atto risultano in corso di costruzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto ricade in zona B2 del PRG - piano regolatore generale vigente.

Nella sottozona B2 sono consentiti: a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9); b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purchè non vengano aumentate le cubature esistenti se già superano i 3,5 mc./mq. e un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili; l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt. 10,50; c) il completamento di edifici esistenti e dei lotti ancora ineditificati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc./mq.; l'altezza massima non potrà superare ml 10,50; 3) Per gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento di piano, qualora si debba procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.9, si deve rispettare tale allineamento prevalente, con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. La nuova sezione stradale oggetto di allineamento, misura sempre 10 (dieci) metri.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Premessa.

L'edificio che ospita il presente bene oggetto di stima, è stato interessato da lavori di ristrutturazione ed ampliamento autorizzati con C.E. n.37 del 29.05.2006, iniziati in data 26.06.2006 e completati in data 20.11.2008 on C.E. in variante n. 24 del 20.05.2008 .

Come già esposto al § 7.1, il progetto autorizzato con C.E. n.24/2008 prevedeva che al piano primo e secondo sottostrada fosse realizzata una sala ristorante con cucina e servizi, bagni per pubblico e personale.

Dall'esame della comunicazione di fine lavori depositata in data 20.11.2008 (prot. 17885) e della perizia giurata del D.L., arch. S. Fiorito (asseverata il 03.03.2009 cron. 770/09), risultano escluse dai sopracitati lavori le opere riguardanti i due piani sottostrada costituenti l'immobile in oggetto.

Si consideri pertanto che tali lavori hanno riguardato unicamente la porzione dell'immobile ubicata al piano terra, rappresentata dalla zona d'ingresso del locale.

Ciò premesso, **per quanto concerne il piano terra, non si rileva nessuna difformità edilizia.**

Per quanto concerne il piano primo e secondo sottostrada, sono state riscontrate difformità tra la



situazione reale dei luoghi e quanto riportato nell'ultimo progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 15/10/1971, riguardante *"la costruzione di un edificio a sei elevazioni f.t. (dancing alla prima e seconda elev. (sottostrada), un ristorante alla terza elev., n° 4 alloggi alla quarta elev. e un albergo alla quinta e sesta elevazione, in Villafranca Tirrena, lungo la Variante SS. 113"*.

Le difformità riscontrate riguardano:

1. Modifiche nella disposizione delle tramezzature e degli ambienti interni.
2. Modifiche nella disposizione delle bucatore ed aperture esterne.

Le difformità sono regolarizzabili:

mediante presentazione di una pratica SCIA alternativa al PdC.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per presentazione pratica SCIA alternativa al PdC: € 6.000,00
- Presentazione pratica SCA (ex abitabilità): € 4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate se seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale:

- Modifiche nella disposizione delle tramezzature.
- Le bucatore esterne esistenti al piano primo sottostrada non sono riportate nella planimetria catastale.
- Nell'elaborato planimetrico n. ME0046313 del 18/02/2010 relativo alla particella 932, non sono state riportate le planimetrie relative al piano primo e secondo sottostrada, inerenti il subalterno in oggetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

L'aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico, che dovrà avvenire a conclusione dell'iter previsto per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile (si veda § 8.1).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione procedura DOCFA: € 500,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda § 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VILLAFRANCA TIRRENA VIA ANTONELLO DA MESSINA 96

DISCOTECA

DI CUI AL PUNTO A

Discoteca a VILLAFRANCA TIRRENA via Antonello da Messina 96, della superficie commerciale di **1.209,00** mq per la quota di:





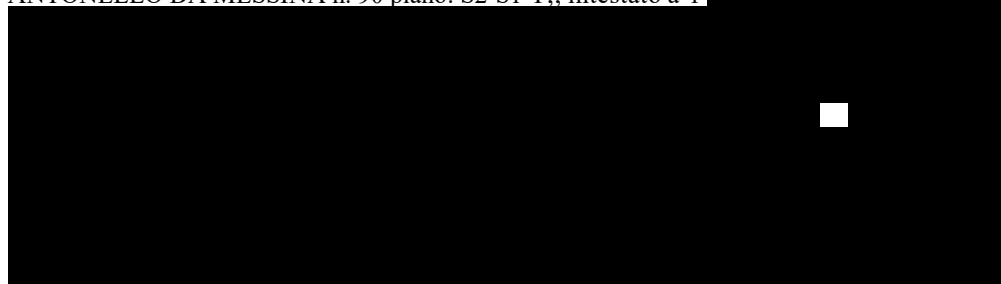
L'unità immobiliare oggetto di stima, costituita da una discoteca (attualmente in disuso), occupa i piani primo e secondo sottostrada di un edificio a 4 livelli fuori terra. Tale edificio, in gran parte occupato dall' [REDACTED] è ad uso promiscuo: i piani terra, secondo e terzo, sono destinati all'attività alberghiera e ristorazione; il piano primo è in parte destinato a civile abitazione; i piani primo e secondo sottostrada sono destinati ad attività commerciale/ricreativa.

L'accesso all'immobile è ubicato al piano terra dell'edificio, al civico n. 96 della via Antonello da Messina ed è caratterizzato dalla presenza di una struttura precaria amovibile in vetro e acciaio.

L'esperto precisa, come meglio rappresentato nello stralcio di mappa in All. 4.2, che la striscia di terreno antistante l'ingresso (compresa tra la via Antonello da Messina ed il lato sud-est del fabbricato in oggetto) identificata al catasto terreni al foglio 2 particella 1689, non forma oggetto del presente giudizio.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 932 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria D/8, indirizzo catastale: VIA ANTONELLO DA MESSINA n. 90 piano: S2-S1-T; intestato a 1 [REDACTED]



derivante da VARIAZIONE del 24/06/2015 protocollo n. ME0105477 in atti dal 24/06/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 33116.1/2015)
Coerenze: nord-est, sud est, sud ovest con corte comune sub 14, nord-ovest con terrapieno altra ditta.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 km.

autobus distante 30 mt.

ferrovia distante 2,2 km.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale, realizzato negli anni '70, è stato adibito a discoteca rimasta in attività sino all'anno 2000. Attualmente si trova in disuso e risulta palese la mancanza di manutenzione (ordinaria e straordinaria) nel corso degli anni e l'obsolescenza degli impianti.

Giunti al vano d'ingresso, tramite una serie di corpi scala si accede al piano primo e secondo



sottostrada. L'immobile si caratterizza per la presenza al piano secondo sottostrada (quota -7,35) di una grande sala la cui zona centrale (pista da ballo) si sviluppa per l'altezza complessiva dei due livelli, pari a mt. 6,9. Nel medesimo piano sono presenti i servizi igienici, i locali mensa e deposito. Tramite una serie di rampe scale (centrale e laterale) si giunge al piano superiore (quota - 3,40), che si caratterizza per la distribuzione degli ambienti attorno alla balconata centrale, in aggetto sulla sottostante sala da ballo. Il locale non è provvisto di ascensore.

Sui lati nord-est e sud-ovest della sala al piano secondo sottostrada sono presenti le uscite di sicurezza che conducono nell'area esterna comune, censita al sub 14 (in merito a tale subalterno si rimanda a quanto specificato al § 8.2 Conformità catastale).

L'esperto precisa che il corpo scala esterno in acciaio, presente nel prospetto sud/ovest dell'edificio, non risulta collegato ai piani sottostrada dell'immobile in oggetto, a differenza di quanto erroneamente riportato nelle planimetrie di progetto.

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
Superficie coperta piano terra	64,00	x	100 %	=	64,00
Superficie coperta piano 1° sottostrada	495,00	x	100 %	=	495,00
Superficie coperta piano 2° sottostrada	650,00	x	100 %	=	650,00
Totale:	1.209,00				1.209,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia è stata condotta adottando il procedimento di stima monoparametrico in base al prezzo medio. Si precisa a tal proposito che non si sono reperiti atti recenti di compravendita di immobili simili ed ubicati nella zona in cui ricade il bene pignorato, nè si sono reperiti i prezzi di mercato di immobili analoghi siti nella stessa zona o in aree limitrofe attualmente offerti in vendita (asking price) mediante ricerche condotte attraverso i siti web specializzati nel settore e tramite interviste ad agenti immobiliari. Non risultano inoltre i valori dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per immobili di questo tipo in zona.

Il prezzo è stato stimato sulla base di indagini di mercato condotte in loco ed attraverso interlocuzioni con agenti immobiliari, tenendo conto sia dell'ubicazione e della grande metratura, sia dello scarso stato di conservazione attuale e dell'assenza di impianti tecnologici, e considerando altresì che per rendere fruibile l'immobile occorre eseguire indispensabili lavori di ammodernamento e ristrutturazione.

Il prezzo medio si è assunto pari a € 350,00 per metro quadro di superficie commerciale.

Il valore assunto nella presente stima si ritiene congruo, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto, e tenuto conto della complessa collocabilità nel mercato immobiliare in considerazione dell'ampia metratura e dello stato di conservazione, nonché del perdurare della crisi del settore delle discoteche e sale da ricevimento dovute all'emergenza



COVID.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.209,00 x 350,00 = **423.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 423.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 423.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima monoparametrico in base al prezzo medio

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Villafranca Tirrena, agenzie: Siti web di agenzie immobiliari. Agenzie immobiliari presenti sul territorio., osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: Indagini di mercato nel territorio comunale in cui ricade il compendio pignorato

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	Discoteca	1.209,00	0,00	423.150,00	423.150,00
				423.150,00 €	423.150,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 412.650,00**

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 **€ 61.897,50**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 0,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 350.752,00

