

TRIBUNALE DI MESSINA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. PAOLO PETROLO

PROCEDURA ESECUTIVA

Contro

Lotto n°2 – Lotto n°3

N.Gen. Esec. 132/2024

Allegati

- 1) Verbale di giuramento ctu;
- 2) Estratto di mappa;
- 3) Visura storica fg.1 part. 4441 sub.3;
- 4) Elaborato planimetrico fg. 1 part. 4342 sub.6;
- 5) Visura storica fg. 1 part. 485 (soppressa); 5) bis;
- 6) Preliminare di compravendita fg. 1 part. 4441 sub.5;
- 7) Verbale di sopralluogo congiunto con custode;
- 8) Visura storica fg. 1 part. 4342 sub.6;
- 9) Preliminare di compravendita fg. 1 part. 4441 sub.8;
- 10) Visura storica fg.1 part. 4441 sub. 9;
- 11) Visura storica fg.1 part. 4441 sub. 10;
- 12) Visura storica fg.1 part. 4441 sub.11;
- 13) Visura storica fg.1 part. 4441 sub.12;
- 14) Visura storica fg.1 part. 4441 sub.13;
- 15) Visura storica fg.1 part. 4441 sub. 17;
- 16) Elaborato planimetrico fg. 1 part. 4441;
- 17) Planimetria catastale fg. 1 part. 4342 sub.6;
- 18) Planimetria catastale fg. 1 part. 4441 sub.3;
- 19) Planimetria catastale fg. 1 part.4441 sub.5;
- 20) Planimetria catastale fg. 1 part. 4441 sub.8;
- 21) Planimetria catastale fg. 1 part. 4441 sub.9;
- 22) Planimetria catastale fg. 1 part. 4441 sub.10;
- 23) Planimetria catastale fg. 1 part. 4441 sub.12;
- 24) Planimetria catastale fg. 1 part. 4441 sub.13;
- 25) Planimetria catastale fg. 1 part. 4441 sub.17
- 26) Documentazione fotografica;
- 27) Permesso di costruire n°7 del 2020;
- 28) Relazione tecnica Cila;
- 29) Cila del 02/09/2022;
- 30) Elaborati grafici;
- 31) Visura storica fg. 1 part. 4441 sub.5;
- 32) Visura storica fg. 1 part. 4441 sub. 8
- 33) Osservatorio immobiliare
- 34) Visura part. 4735;
- 35) Visura part. 4734;
- 36) Elaborato planimetrico modificato a Luglio 2025 del debitore;
- 37) Visura fg. 1 part. 4441 sub. 8 soppresso a luglio 2025;
- 38) Visura fg. 1 part. 4441 sub. 9 soppresso a luglio 2025;
- 39) Visura fg. 1 part. 4441 sub. 10 soppresso a luglio 2025
- 40) Visura fg. 1 part. 4441 sub. 17 soppresso a luglio 2025;
- 41) Visura fg. 1 part. 4441 sub. 11 modificata a luglio 2025;

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: **Ing. Rodolfo Urbani**
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n°96
Iscritto all'Albo Nazionale dei Periti
Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n°2097
Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n°1410
c.f. RBNRLF70S04F158S – P.Iva 02126920830
con studio in Messina – via Nuova Panoramica km 7,2
telefono : 3498452084
cellulare : 3498452084
email : rodolfourbani@virgilio.it
pec : rodolfo.urbani@ingpec.eu

Heimdall Studio – www.hestudio.it

PREMESSA

Lo scrivente in riferimento ai beni oggetto della procedura esecutiva n°132/2024 fa presente di aver già stimato e depositato con il **Lotto n°1**, quelli ricadenti in Villafranca Tirrena indicati nell'atto di pignoramento immobiliare. Di seguito si procede alla stima dei beni ricadenti in Saponara indicati nell'atto di pignoramento. Si precisa come già comunicato che il bene indicato nel pignormaneto al fg. 1 part. 485 cat c/2 è stato soppresso e di fatto non esiste. Quindi a tal punto i beni in Saponara oggetto di pignoramento rimasti sono i seguenti :

Lotto n°2

Fg. 1 part. 4441 sub. 3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17.

Tali beni sono stati unificati in un unico lotto sia perchè appartenenti alla part. 4441 e sia perchè in fase di costruzione/ultimazione lavori. Quindi per chi acquista è più semplice poter dar corso ai lavori di ultimazione e alle relative pratiche necessarie e consecutive anche di modifica e rettifica.

Lotto n°3

Fg.1 part. 4342 sub.6

Tale bene altro non è che un posto auto scoperto.. In merito il debitore esecutato più volte ha sostenuto, per le vie brevi, che tale posto auto che sulla carta (stante gli atti, le dichiarazioni del notaio Siracusano) risulta ancora in capo all'impresa [redacted] di fatto sarebbe di altra proprietà. Nel senso che, a suo dire, verosimilmente e per errori di trascrizione non è stato trasferito.

Per tali motivi lo scrivente, appartenendo tra l'altro tale posto auto ad un condominio contiguo, ha preferito isolarlo in un lotto a parte al fine di non rallentare la procedura.

In merito prima della vendita di tale lotto (se ritenuta necessaria) si chiede che il giudice disponga che vengano fatti ulteriori accertamenti sulla titolarità reale (concreta) interpellando il creditore (chiedendo la volontà di procedere stante quanto riferito) avendo anche rinvenuto sui luoghi che tale posto auto di fatto era occupato da terzi ignoti.

contro

Quota (1/1), intera proprietà dei seguente beni : unità immobiliare identificata al fg.1 part. 4441 sub. 3 cat. A/2, unità immobiliare fg.1 part. 4441 sub. 5 cat. A/2, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 8 c/6, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 9 c/6, posto auto fg.1 part. 4441 sub. 10 c/6, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 12 c/6, posto auto fg.1 part. 4441 sub. 13 c/6, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 17 c/6 ed infine l'area urbana (porzione di strada ecc..) fg. 1 part. 4441 sub. 11 cat. F/1 – ricadente nel Comune di Saponara (Messina) in via Nazionale snc.

Lotto 002

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 proprietà intera) APPARTENENTE AL LOTTO N°2:

Quota di 1/1 della intera proprietà del seguente bene (costituenti il lotto n°2):

- A. Unità immobiliare** (destinata a diventare civile abitazione – p.t.- vedi foto n°5,8,17,18,19,20,21,22,23,24) , sita in via Nazionale snc., Saponara (Marittima), Messina. L'u.i. è completamente al rustico e fa parte di un fabbricato in costruzione (quest'ultimo a tre elev. f.t. e mansarda vedi foto n°5). L'immobile al momento non è suddiviso in vani presenta solo lo scheletro strutturale. L'immobile al piano terra del fabbricato è esposto a Nord .

All'NCEU l'immobile (vedi per l'ubicazione nel contesto del fabbricato l'elaborato planimetrico catastale nell'allegato n°16) risulta così censito (vedi allegato n°3) :

- **Fg.1 part. 4441 sub.3 categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq rendita 136,86.**

La distribuzione interna dell'u.i. per come già riferito non è esistente , tuttavia, al catasto , vedi allegato n°18, è stata rappresentata , impropriamente, la distribuzione interna (come se fosse esistente).

- B. Unità immobiliare** (civile abitazione piano 2 e 3 (sottotetto) - vedi foto n°26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42) , sita in via Nazionale snc., Saponara (Marittima), Messina. L'u.i. non è completata (vedi foto), mancano tra l'altro infissi interni, termosifoni, rifiniture, parte degli impianti ecc..

L'u.i. fa parte di un fabbricato in costruzione (quest'ultimo a tre elev. f.t. e mansarda vedi foto n°5)

All'NCEU l'immobile (vedi per l'ubicazione nel contesto del fabbricato l'elaborato planimetrico catastale nell'allegato n°16) risulta così censito (vedi allegato n°31) :

- **Fg.1 part. 4441 sub.5 categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 135 mq, totale escluse aree scoperte 126 mq.**

Per il tramite dell'allegato n°9 è possibile vedere la distribuzione interna catastale. Dalle foto citate lo stato dei luoghi .

Catastalmente si nota come il piano terzo è indicato come sottotetto (locale di sgombero) con un lavatoio e terrazzino. Sui luoghi in difformità invece è stata rinvenuta una predisposizione per installazione cucina (vedi foto n°38), un bagno (mancano i sanitari all'infuori del piatto doccia - vedi foto n°41). Pertanto la destinazione d'uso catastale non è corretta.

Da un punto di vista urbanistico la destinazione d'uso del terzo piano è sottotetto mentre sui luoghi è a civile abitazione. Si ritiene che sia opportuno ripristinare lo stato dei luoghi a quello progettuale (più economico), ovvero a sottotetto (locale di sgombero) rispetto alla possibilità ,sempre se autorizzata, del recupero abitativo.

contro

C. **Posto auto scoperto** (vedi foto n°2,7) , sito in via Nazionale snc., Saponara (Marittima), Messina. Il posto auto non è materializzato sui luoghi . Tuttavia esiste l'elaborato planimetrico catastale (vedi allegato n°16) che ne indica la posizione .

All'NCEU l'immobile risulta così censito (vedi allegato n°32) :

- **Fg.1 part. 4441 sub.8 categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie catastale 26 mq.** [redacted] e [redacted]

Per il tramite dell'allegato n°20 era possibile vedere la planimetria del posto auto scoperto.

Si segnala tuttavia che a luglio del 2025 (procedura esecutiva in corso) – è stato fatto un nuovo elaborato planimetrico (evidentemente su ordine del debitore e non dell'autorità giudiziaria) che ha alterato lo stato catastale oggetto di procedura - **In pratica il sub. 8 è stato soppresso e oggi appartiene a porzione della part. 4734** (vedi confronto tra allegato n°16 e 36 ed ancora allegato n°37).

D. **Posto auto scoperto** (vedi foto n°3 (a destra)) , sito in via Nazionale snc., Saponara (Marittima), Messina. Il posto auto non è materializzato sui luoghi . Tuttavia esiste l'elaborato planimetrico catastale (vedi allegato n°16) che ne indica la posizione .

All'NCEU l'immobile risulta così censito (vedi allegato n°10) :

- **Fg.1 part. 4441 sub.9 categoria C/6, classe 1, consistenza 49 mq, superficie catastale 49 mq.** [redacted] e [redacted]

Per il tramite dell'allegato n°21 era possibile vedere la planimetria del posto auto scoperto.

Si segnala tuttavia che a luglio del 2025 (procedura esecutiva in corso) – è stato fatto un nuovo elaborato planimetrico (evidentemente su ordine del debitore non certo dell'autorità giudiziaria) che ha alterato lo stato catastale oggetto di procedura - **In pratica il sub. 9 è stato soppresso e oggi appartiene a porzione della part. 4734** (vedi confronto tra allegato n°16 e 36 ed ancora allegato n°38).

E. **Posto auto scoperto** (vedi foto n°3 (a destra),4,6,7) , sito in via Nazionale snc., Saponara (Marittima), Messina. Il posto auto non è materializzato sui luoghi . Tuttavia esiste l'elaborato planimetrico catastale (vedi allegato n°16) che ne indica la posizione.

All'NCEU l'immobile risulta così censito (vedi allegato n°11) :

- **Fg.1 part. 4441 sub.10 categoria C/6, classe 1, consistenza 68 mq, superficie catastale 68 mq.** [redacted] e [redacted]

Per il tramite dell'allegato n°22 era possibile vedere la planimetria del posto auto scoperto.

Si segnala tuttavia che a luglio del 2025 (procedura esecutiva in corso) – è stato fatto un nuovo elaborato planimetrico (evidentemente su ordine del debitore non certo dell'autorità giudiziaria) che ha alterato lo stato catastale oggetto di procedura - **In pratica il sub. 10 è stato soppresso, oggi identificato con la part. 4735** (vedi confronto tra allegato n°16 e 36 ed ancora allegato n°39).

F. **Posto auto scoperto** (vedi foto 4,5,6 (sinistra),24), sito in via Nazionale snc., Saponara (Marittima), Messina. Il posto auto non è materializzato sui luoghi . Tuttavia esiste l'elaborato planimetrico catastale (vedi allegato n°16) che ne indica la posizione futura.

All'NCEU l'immobile risulta così censito (vedi allegato n°13) :

- **Fg.1 part. 4441 sub.12 categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 614 mq.** [redacted]

Per il tramite dell'allegato n°23 è possibile vedere la planimetria del futuro posto auto scoperto.

G. Posto auto scoperto (vedi foto n°5 (zona all'incirca occupata dal camion a sinistra), e foto n°16 e 45) sito in via Nazionale snc., Saponara (Marittima), Messina. Il posto auto non è materializzato sui luoghi. Tuttavia esiste l'elaborato planimetrico catastale (vedi allegato n°16) che ne indica la posizione futura.

All'NCEU l'immobile risulta così censito (vedi allegato n°14) :

- **Fg.1 part. 4441 sub.13 categoria C/6, classe 1, consistenza 13mq, superficie catastale 13 mq.**

Per il tramite dell'allegato n°24 è possibile vedere la planimetria del futuro posto auto scoperto.

H. Posto auto scoperto (vedi foto n°12,13) Il posto auto non è materializzato sui luoghi inoltre la zona limitrofa risulta recintata con catena ma accessibile a piedi. Infine sembra che in fondo all'area in questione vi sia un cancello che permette l'accesso ad altra proprietà. Esiste l'elaborato planimetrico catastale (vedi allegato n°16) che ne indica la posizione.

All'NCEU l'immobile risulta così censito (vedi allegato n°15) :

- **Fg.1 part. 4441 sub.17 categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, superficie catastale 38 mq.**

Per il tramite dell'allegato n°25 era possibile vedere la planimetria del posto auto scoperto.

Si segnala tuttavia che a luglio del 2025 (procedura esecutiva in corso) — è stato fatto un nuovo elaborato planimetrico (evidentemente su ordine del debitore non certo dell'autorità giudiziaria) che ha alterato lo stato catastale oggetto di procedura - **In pratica il sub. 17 è stato soppresso oggi identificato con la part. 4736** (vedi confronto tra allegato n°16 e 36 ed ancora allegato n°40).

I. Area urbana (vedi foto n°14). L'area urbana allo stato non è materializzata. Verosimilmente sarà destinata a strada comune ai condomini e/o di passaggio interno all'area comune. Il posto auto non è materializzato sui luoghi. Tuttavia esiste l'elaborato planimetrico catastale (vedi allegato n°16) che ne indica la posizione.

All'NCEU l'immobile risulta così censito (vedi allegato n°12) :

- **Fg.1 part. 4441 sub.11 categoria F/1, consistenza 280 mq, superficie catastale**

- Si segnala tuttavia che a luglio del 2025 (procedura esecutiva in corso) — è stato fatto un nuovo elaborato planimetrico (evidentemente su ordine del debitore non certo dell'autorità giudiziaria) che ha alterato lo stato catastale oggetto di procedura - **Il sub. 11 è stato ridotto da 280 mq a 265 mq** (vedi confronto tra allegato n°16 e 36 ed ancora allegato n°41).

Situazione urbanistica fabbricato di cui i beni descritti nel Lotto n°2:

Dagli accertamenti condotti stante la documentazione che l'ufficio tecnico mi ha messo a disposizione, risulta:

- Rilasciato un permesso di costruire n°7/2020 , pratica edilizia n°7/2019 rilasciata il 20.11.2020 (vedi allegato n°27);
- CILA 02/09/2022 PROT. 8413 (vedi alleg. n°29).
- I lavori del fabbricato erano in atto , non vi è fine lavori né abitabilità (né evidentemente quanto necessario , allo stato , per ottenerla).
- Il sottotetto dell'immobile già riferito per come su riportato era destinato abusivamente a civile abitazione.
- Lo scrivente consiglia il ripristino dello stato come da progetto , la pratica per il recupero abitativo per quanto sarà possibile si ritiene più complessa ed economicamente svantaggiosa.

Note: In merito alla conformità tra la descrizione dei beni suddetti e quella contenuta nel pignoramento si può dire che i beni sono ben identificati nel pignoramento e gli atti prodotti consentono l'individuazione degli stessi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni di cui al lotto n°2, ricadono nel paese di Saponara Marittima (Me).

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona:	zona centrale del paese di Saponara Marittima
Servizi della zona (km):	I luoghi si trovano nei pressi della via Nazionale snc e la zona è dotata dei consueti servizi necessari.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (2 km circa).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili di cui al lotto n°2 erano in fase di costruzione e liberi . Risulta che il sub.5 era stato promesso in vendita (dotato di compromesso) ma di fatto l'atto di trasferimento non è stato effettuato (per ogni informazione su questo ed altri beni chiedere al custode).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente Dagli atti di causa (vedi certif. notaio Dott. Enrico Siracusano)

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: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dagli atti di causa (certificazione notaio Dott. Enrico Siracusano) risulta (alla data del 25/06/2024):

4.2.1. Iscrizioni-trascrizioni : una

- TRASCRIZIONE n. 17022/13582 del 20/06/2024 nascente da atto di pignoramento Tribunale di Messina del 22/05/2024 rep.1846/2024

A favore: [redacted] nato a Messina [redacted] (elezione di domicilio non indicata in nota; richiedente [redacted] del Vespro n.57 - Messina)

Contro: [redacted]
[redacted]

Gravante su:

-1/1 di immobile (C/2) in Saponara mq.48 in catasto Fg.1 part. 485

-1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.12 in catasto Fg.1 part. 4342/6

-1/1 di abitazione di tipo civile (A/2) in Saponara vani 5 in catasto Fg.1 part. 4441/3

-1/1 di abitazione di tipo civile (A/2) in Saponara vani 5 in catasto Fg.1 part. 4441/5

-1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.26 in catasto Fg.1 part. 4441/8

-1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.49 in catasto Fg.1 part. 4441/9

-1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.68 in catasto Fg.1 part. 4441/10

-1/1 di immobile (F/1) in Saponara mq.280 in catasto Fg.1 part. 4441/11

-1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.14 in catasto Fg.1 part. 4441/12

-1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.13 in catasto Fg.1 part. 4441/13

-1/1 di immobile (C/6) in Saponara mq.38 in catasto Fg.1 part. 4441/17

-1/1 di abitazione in villini (A/7) in Villafranca Tirrena vani 8 in catasto Fg.1 part. 3539/1

-1/1 di immobile (C/6) in Villafranca Tirrena mq.21 in catasto Fg.1 part. 3539/3

(n.b. nel caso di specie (vendita lotto n°2 e 3) la trascrizione viene cancellata solo per gli immobili oggetto della presente vendita ovvero quelli in Saponara).

4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna ;

4.2.3 Altre limitazioni d'uso: Nessuna ;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dagli accertamenti condotti stante la documentazione che l'ufficio tecnico mi ha messo a disposizione, risulta :

- Rilasciato un permesso di costruire n°7/2020 , pratica edilizia n°7/2019 rilasciata il 20.11.2020 (vedi allegato n°27);
- CILA 02/09/2022 PROT. 8413 (vedi alleg. n°29).
- I lavori del fabbricato erano in atto , non vi è fine lavori né abitabilità (né evidentemente quanto necessario , allo stato , per ottenerla).
- Il sottotetto dell'immobile (sub.5) già riferito per come su riportato era destinato abusivamente a civile abitazione.

Lo scrivente consiglia il ripristino dello stato come da progetto , la pratica per il recupero abitativo per quanto sarà possibile si ritiene più complessa ed economicamente svantaggiosa

Conformità catastale:

Situazione catastale :

Già si è su riferito , per quanto esistente, nella descrizione dei singoli beni a cui si rimanda. Si segnala tuttavia che a luglio del 2025 (procedura esecutiva in corso) – è stato fatto un nuovo elaborato planimetrico (vedi confronto tra allegato 16 e 36 evidentemente su ordine del debitore non certo dell'autorità giudiziaria) che ha alterato lo stato catastale oggetto di procedura sopprimendo il sub. 8, 9 ,10 e 17 della part. 4441 (oggetto di esecuzione) riducendo infine il sub. 11 da 280 a 265 mq.

Si fa presente che i luoghi di fatto sono ancora un cantiere pertanto le modifiche allo stesso potranno essere apportate in futuro.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue e straordinarie di gestione degli immobili: Gli immobili sono in fase di costruzione/rifinitura..

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Non vi è condominio .

contro

AS

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Di seguito, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare:

In particolare dagli atti di causa ovvero dall'atto del notaio "Enrico Siracusano" risulta la seguente cronostoria:

- gli stessi risultano essere di piena proprietà della Società:

* [redacted] " con sede in Torre [redacted] 6
(già [redacted] in
Villafranca Tirrena) codice fi [redacted]

per essere alla stessa così pervenuti:

* 1) - il terreno su cui sorgono gli immobili in Saponara

a)

- TRASCRIZIONE n. 11348/6504 del 31/03/2005 nascente da atto di [redacted]
B [redacted] 31/03/2005 rep.47235/11647

A favore: G [redacted]

Villafranca Tirrena codice fi [redacted]

Contro: [redacted]

Oggetto:

- 1/1 di terreno in Saponara contrada Rovetto in catasto Fg.1 part.200 are 9,74

Alla sig.ra Formica Maria il terreno suindicato era così pervenuto:

- TRASCRIZIONE n. 17238/14314 del 28/06/1990 nascente da successione per
testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Paderni del 23/06/1989 reg.to
a Messina [redacted] (den.14 vol.1780 Off.Reg.Messina del 29/11/1989)

A favore:

[redacted] nato a [redacted]
nato a [redacted]
[redacted] il
[redacted]
[redacted] nata a
Saponara il [redacted]

Contro: l'ered [redacted] nata a Saponara il 19/12/1896 e deceduta
il 01/06/1989

Oggetto, fra gli altri:

alla figlia [redacted]

terreno agricolo in Saponara contrada Rovetto in catasto Fg.1 part.200 are 9,74

b)

- TRASCRIZIONE n.11349/6505 del 31/03/2005 nascente da atto di permuta Notaio
[redacted] rep.47235/11647

A [redacted]
Villafranca Tirrena codice [redacted]

Contro: CIO [redacted] nata a Villafranca Tirrena il 19/02/ [redacted]

D [redacted]

contro

Destinazione urbanistica : Nel prg (stante quanto riportato nel permesso di costruire n°7/2020) del Comune di Saponara (Me) , il fabbr. realizzando ricade in zona B0. Altra area limitrofa oggi sempre part. 4441 ricade anche in zona P – Parcheggio Pubblico, parte R – Verde di Rispetto oltre che zona Bo.

Caratteristiche descrittive :

Caratteristiche strutturali dell'edificio in cui ricade l'immobile :

Fondazioni: tipologia: verosimilmente travi continue rovesce, materiale: c.a.
Solai: tipologia: solai misto in latero-cemento.
Copertura: tipologia: a tetto a falde
Scala: tipologia: esterna
Strutture verticali : materiale : pilastri e travi in c.a. e murature di mattoni come tomp.

Fabbricato ed immobili in fase di costruzione e di rifinitura.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°2:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del lotto (quindi del bene in questione compreso le pertinenze) si è preso in esame il metodo di stima per comparazione basato sulla "Superficie" , tenendo conto dell'osservatorio immobiliare , si è attribuito un prezzo al mq. funzione delle peculiarità dello stesso bene ,della destinazione urbanistica degli ambienti, delle condizioni intrinseche ed estrinseche rinvenute sui luoghi ecc..., tutto incluso, della circostanza che le costruzioni non sono ultimate , nonché dello stato delle stesse , ottenendo così un sistema valido per la determinazione del valore dei beni relativi al lotto in questione.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio immobiliare (vedi allegato).

8.3. Valutazione

A. Lotto n°2

Metodo di Stima in funzione della Superficie

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del lotto oggetto di esecuzione, ed in particolare dello stato in cui gli immobili si trovano , compreso ogni e quant'altro appartiene alla proprietà (pertinenze incluse) tenuto conto del valore degli immobili riportati nell'osservatorio immobiliare (nonché di quanto espresso in consulenza che precede) nonché delle discrasie ed irregolarità catastali (modifiche e correzioni da apportare ecc..) irregolarità e pratiche urbanistiche da eseguire e di quanto correlato, possiamo attribuire il seguente valore pari a :

$$V (\text{lotto n°2}) = (95 \text{ mq.} \times 1050 \times (0,45 \text{ coeff. che tiene conto dello stato dei luoghi})) + (135 \text{ mq} \times 1050 \times (0,85 \text{ coeff. che tiene conto dello stato dei luoghi})) + [(26+49+68+14+13+38) \times 1050 \times (0,10 \text{ coeff. rid. stato})] + (265 \text{ mq} \times 1050 \times 0,10) = \dots\dots\dots \text{euro } 215.040,00$$

contro

D.L. n°

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore proprietà intera	Valore diritto e quota in vendita
Da A alla I	Lotto n°2	(vedi sopra) superf.	215.040,00 (quota 1/1)	euro 215.040,00 (quota in vendita 1/1 ovvero proprietà intera)

RIEPILOGO STIMA LOTTO N°2

- 8.4. Valore (quota in vendita : 1/1 della proprietà intera) dei seguente beni :** unità immobiliare identificata al fg.1 part. 4441 sub. 3 cat. A/2, unità immobiliare fg.1 part. 4441 sub. 5 cat. A/2, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 8 c/6 , posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 9 c/6, posto auto fg.1 part. 4441 sub. 10 c/6, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 12 c/6, posto auto fg.1 part. 4441 sub. 13 c/6, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 17 c/6 ed infine l'area urbana (porzione di strada ecc..) fg. 1 part. 4441 sub. 11 cat. F/1 – ricadenti nel Comune di Saponara (Messina) in via Nazionale snc
N.B. Da Luglio 2025 il costruttore autonomamente ha modificato i posti auto sub.8,9,10,17 in aree urbane (sopprimendo i sub per come già riferito in perizia riducendo anche l'area del sub 11)euro 215.040,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria , per eventuali oneri comunali :

euro 21.504,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto n°2

Valore della proprietà intera dei seguenti beni : unità immobiliare identificata al fg.1 part. 4441 sub. 3 cat. A/2, unità immobiliare fg.1 part. 4441 sub. 5 cat. A/2, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 8 c/6 , posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 9 c/6, posto auto fg.1 part. 4441 sub. 10 c/6, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 12 c/6, posto auto fg.1 part. 4441 sub. 13 c/6, posto auto fg. 1 part. 4441 sub. 17 c/6 ed infine l'area urbana (porzione di strada ecc..) fg. 1 part. 4441 sub. 11 cat. F/1 – ricadenti nel Comune di Saponara (Messina) in via Nazionale snc.

N.B. Da Luglio 2025 il costruttore autonomamente ha modificato i posti auto sub.8,9,10,17 in aree urbane (sopprimendo i sub per come già riferito in perizia – riducendo anche l'area del sub. 11)euro

193.536,00