



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

## 100/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FINO 1 SECURITISATION SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. GIUSEPPE LO PRESTI

CUSTODE:  
Avv. PIETRO SCOGLIO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2024

TECNICO INCARICATO:  
**Arch. SANTA STORNIOLO**

CF:STRSNT70T68A638H  
con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA STRETTO IP CICERATA, 18  
telefono: 3475064843  
email: santastorniole@tin.it  
PEC: santastorniole@pcert.posteccc.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. SANTA STORNIOLO  
Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 100/2023

## LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villetta a schiera centrale a FURNARI Contrada Bazia - Complesso Residenziale Portorosarosa snc, frazione Tonnarella, della superficie commerciale di **72,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

L'unità immobiliare è così composta: un ingresso di mq 3,00, un ripostiglio di mq 7,55, una camera da letto di mq 10,95, un bagno di mq 4,30, un angolo cottura con pranzo soggiorno di mq 18,90, quest'ultimo servito da un ampio portico di mq 11,10 e da un ampio giardino di circa mq 33,90. Fa parte di tale unità abitativa anche una pertinenza, costituita da un vano tecnico adibito al ricovero dell'attrezzatura barche (box di murata), posto al piano semicantinato e più precisamente sotto l'area retrostante il fabbricato accessibile tramite scala esterna dal giardino e direttamente dalla banchina del molo che si affaccia sul canale. Al suo interno è possibile accedere tramite due ampi vani porta chiusi da infissi in alluminio preverniciato di colore bianco. Tale vano ha una superficie coperta di circa mq 12,00, una superficie utile di mq 8,15 per un'altezza utile di mq 1,30. Tutti gli ambienti sono illuminati e arieggiati direttamente dall'esterno tranne la stanza adibita a camera da letto, la quale viene illuminata indirettamente tramite una finestra prospiciente il locale di sgombero e il bagno, completamente cieco. Inoltre, nel vano corridoio è stato realizzato un piccolo soppalco adibito a ripostiglio accessibile dalla camera da letto e dal bagno, questo è stato possibile controsoffittando lo stesso che di fatto ha un'altezza inferiore rispetto al resto dell'appartamento. L'altezza utile del corridoio è infatti di ml 2,15, mentre la parte soprastante ha un'altezza di circa cm 55.

L'ingresso e il locale di sgombero/ripostiglio costruiti successivamente rispetto al resto dell'immobile sono stati ottenuti mediante la chiusura del patio esterno attiguo alla detta unità immobiliare. La chiusura è stata messa in essere tramite la realizzazione di due pilastri, di pareti laterali e una copertura costituita da una tettoia con travi in legno e tavolato con sovrastate manto di tegole. Nella parete antistante la strada di accesso condominiale sono state realizzati un vano porta d'ingresso e tre finestre. (vedasi "Allegato n. 7" -Documentazione Fotografica)

L'immobile allo stato attuale è rifinito come di seguito:

- le pareti esterne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e tinteggiate di colore rosa;
- le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e tinteggiate di colore bianco;
- il pavimento ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica di colore chiaro;
- il servizio igienico è rivestito con ceramica di colore chiaro fino all'altezza di circa ml 2,00 è dotato di sanitari (W.C., lavandino, bidè e doccia);
- gli infissi esterni sono in parte in legno verniciato di colore bianco con vetro singolo e con persiane in legno ed in parte in alluminio preverniciato di colore bianco e persiane anch'esse in alluminio di colore bianco;
- le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco;
- il portone d'ingresso è in alluminio e vetro di colore bianco.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

\* l'impianto elettrico, è presente ma manca di tutti i frutti (punti prese, punti di comando illuminazione, punti salvavita, punti prese telefoniche e punti attacco cavo TV), mancano tutte le placchette, i porta lampade e i lampadari;

\* l'impianto idrico è presente, completo nel bagno con punti acqua e punti di scarico e relativa rubinetteria, incompleto invece nella zona angolo cottura dove sono presenti solo i punti di allaccio e di scarico ma manca di tutta la rubinetteria;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. SANTA STORNIOLO

Pagina 2 di 16

I suddetti impianti sono allacciati tramite contatori alle rispettive reti comunali ma l'erogazione è stata sospesa in quanto l'appartamento risulta al momento non abitato.

E' dotato anche di impianto autonomo per il riscaldamento i terminali (termosifoni) risultano infatti idoneamente collocati ma non risulta al momento installata alcuna caldaia. E' presente l'impianto per l'installazione dello scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria ma allo stato attuale non risulta installato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 581, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 697 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BAZIA, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione catastale del 22/02/2024 - AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.  
Con la suddetta variazione catastale è stato soppresso il sub. 3 ed è stato costituito il sub. 41. L'unità immobiliare oggetto di stima dunque corrisponde attualmente al sub. 41 e non più al sub. 3.
- foglio 3 particella 697 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 181,84 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BAZIA, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Il subalterno 3 è stato soppresso ed è stato costituito il sub. 41.
- foglio 3 particella 697 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BAZIA, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 1991.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,29 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.335,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.000,00
Data della valutazione:	26/03/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato il 16 Dicembre 2023 l'appartamento non risulta occupato.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla risultanza della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si evidenziano le formalità di seguito specificate al punto 4.2.

##### 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: Nessuno.*

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

###### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/09/2008 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 1319/2008 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 51.000,00.

Importo capitale: 39.813,64.

ISCRIZIONE nn. 35386/5926 del 26/09/2008 -Grava su Immobili siti nel comune di Furnari al Foglio 3 Particella 697 Subalterno 23 e Subalterno 3.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/12/2008 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 1794/2008 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 226.000,00.

Importo capitale: 175.978,51.

ISCRIZIONE nn. 50971/10195 del 19/12/2008 - Grava su Immobili siti nel comune di Furnari al Foglio 3 Particella 697 Subalterno 23 e Subalterno 3.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/10/2011 a firma di Tribunale di meina ai nn. 2011/1592 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 58.000,00.

Importo capitale: 40.121,97.

ISCRIZIONE NN. 3449/4932 DEL 21/11/2011- Grava su Immobili siti nel comune di Furnari al Foglio 3 Particella 697 Subalterno 23 e Subalterno 3.

ipoteca **legale**, stipulata il 21/01/2020 a firma di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Sede Messina ai nn. 12688/2019 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO ESATTORIALE del 21/01/2020 Numero di Repertorio 12688/2019 emesso da RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Sede Messina.

Importo ipoteca: 1.017.736,56.

Importo capitale: 508.868,28.

ISCRIZIONE NN. 1558/235 DEL 24/01/2020 - Grava su Immobili siti nel comune di Furnari al

Foglio 3 Particella 697 Subalterno 23 e Subalterno 3.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/06/2009 a firma di Tribunale di Messina ai nn. 486/2009 di repertorio, trascritta il 29/07/2009 ai nn. 26431/17882, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 13/08/2012 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 2858 di repertorio, trascritta il 10/09/2012 a MESSINA ai nn. 23097/18398 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Grava su Immobili siti nel comune di Furnari al Foglio 3 Particella 697 Subalterno 23 e Subalterno 3.

pignoramento, stipulata il 04/10/2023 a firma di TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. ai nn. 1094 di repertorio, trascritta il 09/11/2023 a TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. ai nn. 31239/24682, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

Grava su Immobili siti nel comune di Furnari al Foglio 3 Particella 697 Subalterno 23 e Subalterno 3.

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:	€ 367,78
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.942,24
Millesimi condominiali:	40,46

Ulteriori avvertenze:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Decreti Ingiuntivi per mancato pagamento quote condominiali a favore di Comunione Generale Portorosa contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, emesso dal Giudice di pace di Messina, nella persona della Dott.ssa R. Galati, stipulato il 09/11/2021 al n. 1340/2021, depositato in cancelleria il 10/11/2021, spedito in forma esecutiva il 22/11/2021 al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* notificato 01/12/2021 mediante consegna di copia brevimano. Somme dovute € 1.838,90, Spese per il procedimento € 376,00, il tutto oltre spese generali, IVA e CPA come per Legge. (Vedasi Allegato 1 - Decreti ingiuntivi)

Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo stipulato il 18/01/2021, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n. 134/2021, emesso dal Giudice di pace di Messina, nella persona della Dott.ssa M.A. Caputo, depositato in cancelleria in pari data, spedito in forma esecutiva il 12/02/2021 al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* notificato il 22 Febbraio 2021. Somme dovute € 1.103,34, Spese per il procedimento € 349,00, il tutto oltre spese generali, IVA e CPA come per Legge. (Vedasi Allegato 1 - Decreti ingiuntivi)

Per un totale di € 2942, 24

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 03/01/1991 a firma di Notaio BRUNI GIUSEPPE ai nn. 52083 di repertorio, registrato il 21/01/1991 a Messina ai nn. 789, trascritto il 10/01/1991 a Messina ai nn. 1032/906.

Pervenuto da potere di [REDACTED] (Vedasi Allegato 2- Atto di compravendita)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724/94 N. **Prot. 1948 del 01/03/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di un immobile sito in c/da Bazia, complesso edilizio "Portorosa" Palazzina Vulcano 76, presentata il 01/03/1995 con il n. Prot. 1948 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Tali opere sono state realizzate senza titolo autorizzativo (vedasi Allegato n. 3).

Concessione Edilizia per l'Esecuzione di residenze in zona "C5" N. **77/82**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di più edifici, quello in oggetto è individuato con la dicitura Vulcano, presentata il 09/03/1982 con il n. Prot.1641/82 di protocollo, rilasciata il 31/08/1982 con il n. 77 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'oggetto di tale Concessione Edilizia riguarda l'esecuzione di residenze in zona "C5" con le sotto elencate Palazzine: - Alicudi n. 4 palazzine per n. 20 alloggi di cui n. 8 tipo C, n. 4 tipo D e n. 8 tipo E; - Basiluzzo n.4 palazzine per n. 20 alloggi di cui n. 8 tipo C, n. 4 tipo A, n. 4 tipo C, n. 8 tipo E e n. 4 tipo F; - Lipari n.4 palazzine per n. 32 alloggi di cui n. 4 tipo D, n. 8 tipo E, n. 4 tipo F, n. 8 tipo G e n. 8 tipo G1; - Stromboli n.2 palazzine per n. 12 alloggi di cui n. 2 tipo A, n. 4 tipo C, n. 4 tipo E e n. 2 tipo F; - Vulcano n.3 palazzine per n. 30 alloggi di cui n. 3 tipo C, n. 3 tipo D, n. 6 tipo E, n. 6 tipo H e n. 12 tipo H1; da realizzarsi, nella zona denominata Contrada Bazia del Comune di Fumari, sull'area identificata al catasto al foglio 3 particella 8 (per mq 6.238), foglio 2 particella 47/b (per mq 15.665), foglio 2 particella 277/b (per mq 7.997), foglio 2 particella 19/4c (per mq 1.1355), foglio 85a (per mq 2.360), foglio 2 particella 193/b (per mq 1.030) per complessivi mq 44.635, la cui superficie è una parte di quella complessiva di mq 621.189 ricadente nel Programma di Fabbricazione in Zona "C5" (mista turistico alberghiera, residenziale stagionale), a firma dell'Ing. Dott. Paolo Palano Antonino (Vedasi Allegato n. 4).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Decreto Assessoriale n. 22/79 Assessorato Territorio e Ambiente, l'immobile ricade in zona Zona C5 – Insediamento turistico alberghiero.



Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 67 del regolamento edilizio come da Delibera Assessoriale Territorio e ambiente n. 22/79 Questa zona è destinata alla realizzazione di un complesso turistico alberghiero avente carattere unitario. Sono ammesse residenze alberghiere e relative dipendences, motel, bungalows, eliporto, attrezzature commerciali, sportive, ricreative, religiose ecc... La realizzazione del complesso turistico alberghiero avviene mediante piano particolareggiato di lottizzazione convenzionata secondo le norme seguenti: E' stabilita la densità territoriale di 0,32 m /mq; La superficie minima per posto letto è di mq 320 così ripartita: Superficie fondiaria ricettiva minmq 80 per posto letto; Attrezzature integrative mq 20 per posto letto; Verde sportivo e gioco mq 40 per posto letto; Viabilità e parcheggi mq 30 per posto letto; Parco mq 150 per posto letto. L'altezza massima consentita è di ml 15,0; La distanza minima tra pareti finestrate è di ml 10,00, e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto; La distanza tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico è quella di cui al punto 3 comma 2 dell'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968; I fabbricati non possono sorgere a distanza inferiore a ml 200 dalla battigia. (Vedasi Allegato n. 5)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato inizialmente a due elevazioni f.t. è stato successivamente sopraelevato e frazionato, oggi presso gli uffici competenti non si è rilevata la presenza di una variante unitaria ma i proprietari hanno presentato istanze di sanatoria per singole unità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA per Frazionamento e modifiche della distribuzione dello spazio interno.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione tramite CILA più sanzione e diritti istruttori pratica: € 1.200,00
- Compenso Professionale: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Le difformità sono regolarizzabili. (vedasi "Allegato 10")



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna e locale al piano semicantinato sotto area di pertinenza (giardino) denominato box di murata, trattasi di un locale tecnico per il ricovero dell'attrezzatura barche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione del tipo Mappale e di nuova catastazione, (vedi allegato 6)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per redazione pratica catastale e presentazione DOCEFA.: € 500,00
- Spese per presentazione DOCEFA.: € 50,00
- Onorario per redazione pratica pregeo per aggiornameto tipo mappale.: € 600,00
- Spese per presentazione Pregeo: € 109,00

L'immobile è stato regolarizzato dalla sottoscritta CTU, tramite la presentazione del Tipo di Frazionamento e Mappale e della variazione catastale (Vedasi Allegato n. 6).



Planimetria Catastale alla data 04/12/2023



Planimetria Catastale aggiornata alla data 23/02/2024

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

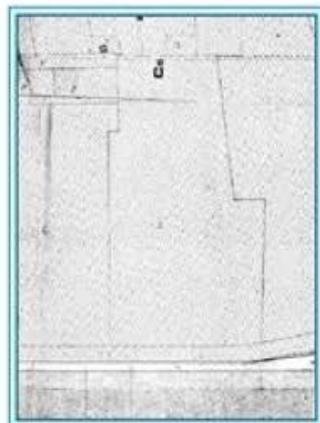
(normativa di riferimento: PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE Zona C5 – Insedimento turistico alberghiero Art. 67 del regolamento edilizio come da Delibera Assessoriale Territorio e ambiente n. 22/79)

L'immobile risulta **conforme**.

Il terreno su cui è stato costruito l'intero fabbricato, ricade nel Programma di Fabbricazione del comune di Furnari in "Zona C5 destinata ad Insedimenti turistici alberghieri" ed è disciplinato dall'Art. 67 del regolamento edilizio, così come autorizzato dalla Delibera Assessoriale Territorio e

ambiente n. 22/79 (Vedasi "Allegato 5" )

STRALCIO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE



Zona C5 - Insediamento turistico alberghiero  
Art. 67 del regolamento edilizio come  
da Delibera Assessoriale Territorio e ambiente n. 22/79



Stralcio Piano di Fabbricazione vigente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FURNARI CONTRADA BAZIA - COMPLESSO RESIDENZIALE  
PORTOROSAROSA SNC, FRAZIONE TONNARELLA

### VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a FURNARI Contrada Bazia - Complesso Residenziale Portorosarosa snc, frazione Tonnarella, della superficie commerciale di **72,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'unità immobiliare è così composta: un ingresso di mq 3,00, un ripostiglio di mq 7,55, una camera da letto di mq 10,95, un bagno di mq 4,30, un angolo cottura con pranzo soggiorno di mq 18,90, quest'ultimo servito da un ampio portico di mq 11,10 e da un ampio giardino di circa mq 33,90. Fa parte di tale unità abitativa anche una pertinenza, costituita da un vano tecnico adibito al ricovero dell'attrezzatura barche (box di murata), posto al piano semicantinato e più precisamente sotto l'area retrostante il fabbricato accessibile tramite scala esterna dal giardino e direttamente dalla banchina del molo che si affaccia sul canale. Al suo interno è possibile accedere tramite due ampi vani porta chiusi da infissi in alluminio preverniciato di colore bianco. Tale vano ha una superficie coperta di circa mq 12,00, una superficie utile di mq 8,15 per un'altezza utile di mq 1,30. Tutti gli ambienti sono illuminati e arieggiati direttamente dall'esterno tranne la stanza adibita a camera da letto, la quale viene illuminata indirettamente tramite una finestra prospiciente il locale di sgombero e il bagno, completamente cieco. Inoltre, nel vano corridoio è stato realizzato un piccolo soppalco adibito a ripostiglio accessibile dalla camera da letto e dal bagno, questo è stato possibile controsoffittando lo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. SANTA STORNILO  
Pagina 9 di 16



stesso che di fatto ha un'altezza inferiore rispetto al resto dell'appartamento. L'altezza utile del corridoio è infatti di ml 2,15, mentre la parte soprastante ha un'altezza di circa cm 55. L'ingresso e il locale di sgombero/ripostiglio costruiti successivamente rispetto al resto dell'immobile sono stati ottenuti mediante la chiusura del patio esterno attiguo alla detta unità immobiliare. La chiusura è stata messa in essere tramite la realizzazione di due pilastri, di pareti laterali e una copertura costituita da una tettoia con travi in legno e tavolato con sovrastante manto di tegole. Nella parete antistante la strada di accesso condominiale sono state realizzati un vano porta d'ingresso e tre finestre. (vedasi "Allegato n. 7" -Documentazione Fotografica)

L'immobile allo stato attuale è rifinito come di seguito:

- le pareti esterne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e tinteggiate di colore rosa;
- le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e tinteggiate di colore bianco;
- il pavimento ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica di colore chiaro;
- il servizio igienico è rivestito con ceramica di colore chiaro fino all'altezza di circa ml 2,00 è dotato di sanitari (W.C., lavandino, bidè e doccia);
- gli infissi esterni sono in parte in legno verniciato di colore bianco con vetro singolo e con persiane in legno ed in parte in alluminio preverniciato di colore bianco e persiane anch'esse in alluminio di colore bianco;
- le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco;
- il portone d'ingresso è in alluminio e vetro di colore bianco.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

\* l'impianto elettrico, è presente ma manca di tutti i frutti (punti prese, punti di comando illuminazione, punti salvavita, punti prese telefoniche e punti attacco cavo TV), mancano tutte le placchette, i porta lampade e i lampadari;

\* l'impianto idrico è presente, completo nel bagno con punti acqua e punti di scarico e relativa rubinetteria, incompleto invece nella zona angolo cottura dove sono presenti solo i punti di allaccio e di scarico ma manca di tutta la rubinetteria;

I suddetti impianti sono allacciati tramite contatori alle rispettive reti comunali ma l'erogazione è stata sospesa in quanto l'appartamento risulta al momento non abitato.

E' dotato anche di impianto autonomo per il riscaldamento i terminali (termosifoni) risultano infatti idoneamente collocati ma non risulta al momento installata alcuna caldaia. E' presente l'impianto per l'installazione dello scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria ma allo stato attuale non risulta installato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 581, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 697 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BAZIA, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione catastale del 22/02/2024 - AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.  
Con la suddetta variazione catastale è stato soppresso il sub. 3 ed è stato costituito il sub. 41. L'unità immobiliare oggetto di stima dunque corrisponde attualmente al sub. 41 e non più al sub. 3.
- foglio 3 particella 697 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 181,84 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BAZIA, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Il subalterno 3 è stato soppresso ed è stato costituito il sub. 41.
- foglio 3 particella 697 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BAZIA, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 1991.



Individuazione dell'area in cui è sito l'immobile in oggetto.



Vista generale del fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare oggetto d'intervento.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Portorosa è un complesso turistico, immerso nel verde, che si affacciano su canali navigabili, è un prestigioso porto turistico, posizionato ai margini della riserva naturale del Tindari.



Vista panoramica del Complesso Portorosa con evidenziata l'area in cui si trova l'immobile in oggetto.



Vista panoramica della spiaggia pertinenziale del complesso dal quale si gode la vista sulla riserva naturale del Tindari.

SERVIZI

- farmacie
- asilo nido
- campo da tennis
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- piscina
- scuola elementare
- scuola media superiore
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato
- verde attrezzato

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



autostrada distante Km 4,00  
 autobus distante Km 1,00  
 porto distante m 500

## COLLEGAMENTI

nella media  
 al di sopra della media  
 al di sopra della media



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

al di sopra della media  
 al di sopra della media  
 nella media  
 buono  
 al di sotto della media  
 al di sotto della media  
 nella media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra è adibita a civile abitazione ed è a libero prospetto su due lati, confina infatti sul lato nord con giardino di pertinenza, sul lato sud con area libera prospiciente la strada di collegamento condominiale all'interno del complesso Portorosa, mentre gli altri due si trovano in aderenza con altre unità abitative di proprietà di altre ditte. L'ingresso a tale immobile avviene dall'entrata principale del Complesso Residenziale Portorosa, attraverso le strade di collegamento, comuni e condominiali, da qui tramite una piccola corte si accede all'appartamento. La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da una maglia chiusa di travi e pilastri in c.a., con solai in latero-cemento e copertura in parte piana ed in parte a tetto a due falde sempre in latero-cemento. I muri di tamponamento sono in laterizi forati e malta cementizia dello spessore compreso l'intonaco variabile da 30 a 35 cm. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati e malta cementizia con uno spessore compreso l'intonaco che varia da cm 12 a cm 15. La struttura portante di tale accessorio è costituita per intero da fondazioni, pareti e soletta in cemento armato con pavimento in battuta di cemento. Le pareti e il soffitto non risultano intonacate ed è privo di impianti.

La presenza di infiltrazioni derivante dal giardino soprastante, ha degradato il solaio di copertura per cui nel complesso lo stato di conservazione risulta essere piuttosto scarso. (vedi "Allegato n.7" - Documentazione Fotografica).

L'unità immobiliare in oggetto è dotata anche di un posto auto scoperto posto al piano terra nella parte antistante il fabbricato. Il suddetto parcheggio privato è accessibile direttamente dalla strada di collegamento, comune e condominiale, del Complesso Residenziale Portorosa.

L'area di questo parcheggio è pavimentata con mattonelle in ciottolato di colore grigio e bianco ed è direttamente raggiungibile dalla sede stradale tramite il marciapiede.

Di seguito vengono riportati tutti i dati delle componenti edilizie che hanno permesso di redigere il modello termico del fabbricato, dal quale è stato possibile ottenere i dati della classificazione Energetica e quindi l'elaborazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica), trasmesso al catasto Energetico della Regione Sicilia (vedasi "Allegato 12").

## Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno - alluminio  
*infissi interni:* battente realizzati in legno tamburato  
*pavimentazione esterna:* realizzata in mattonelle di granigliato

nella media

nella media

nella media



tecnico incaricato: Arch. SANTA STORNILO  
 Pagina 12 di 16



*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

*rivestimento interno:* posto in Bagno realizzato in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

*citofonico:*

*elettrico:* sottotraccia

*fognatura:* domestica la reti di smaltimento è realizzata in rete comunale

*idrico:* domestica con alimentazione in diretta da rete comunale

*termico:* con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio. Sprovvista di caldaia.

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[158,20 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240222-083028-06940 registrata in data 22/02/2024.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione in villino	47,60	x	100 %	=	47,60
Portico	12,00	x	60 %	=	7,20
Giardino	34,30	x	30 %	=	10,29
Locale ricovero attrezzatura barche al piano semicantinato	11,55	x	40 %	=	4,62
Posto auto scoperto	10,30	x	25 %	=	2,58
<b>Totale:</b>	<b>115,75</b>				<b>72,29</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sidoti Real Estate - cercacasa.it (19/02/2024)

Valore minimo: 1.743,00

Valore massimo: 1.743,00

Note: (Vedasi "Allegato 8")



tecnico incaricato: Arch. SANTA STORNIOLO

Pagina 13 di 16



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (19/02/2024)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: (Vedasi "Allegato 8"). Trattasi di quotazione residenziale Villini e Villette.

Centro Aste Broker in Aste - Immobiliare.it (21/02/2024)

Valore minimo: 1.524,00

Valore massimo: 1.524,00

Note: (vedasi "Allegato 8")

Utente privato - Immobiliare .it (21/02/2024)

Valore minimo: 2.636,00

Valore massimo: 2.636,00

Note: (vedasi 2Allegato 8")

SVILUPPO VALUTAZIONE

Il metodo di stima adottato è il metodo di stima per confronto o metodo comparativo. Esso è il metodo tendente ad ottenere una valutazione del valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia per la tipologia edilizia, sia per la localizzazione nel territorio comunale, che per la destinazione d'uso e per le condizioni generali quali manutenzione, esposizione, rifiniture e quant'altro possa incidere a determinare il più probabile valore di mercato. Nel criterio di stima comparativo sono state utilizzate fonti dirette come quelle ricavate da agenzie immobiliari presenti nel territorio comunale, pubblicati nei siti Web di riferimento e fonti indirette quali la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI. Nell'ambito del metodo di stima comparativo sono stati presi in considerazione beni simili per tipologia edilizia, estensione e medesima destinazione d'uso a quelli oggetto di stima come sopra specificato. Attraverso i normali canali di valutazione individuati nelle agenzie immobiliari operanti a livello nazionale e locale, si è potuto esaminare in modo attendibile il mercato immobiliare della zona interessata. Le agenzie immobiliari consultate presentano immobili posti in vendita che, per posizione e tipologia, sono paragonabili a quelli in oggetto aventi prevalentemente destinazione ad uso residenziale. Il prezzo di vendita riscontrato in tali agenzie immobiliari varia da € 1.524,00 al metro quadrato, valore minimo riscontrato, a € 2.636,00 al metro quadrato, valore massimo, con un valore medio di € 1.967,67 al metro quadrato. La consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate Anno 2023 - Semestre I evidenzia che il prezzo di mercato di immobili con destinazione residenziale siti in Furnari in zona sub urbana codice zona (OMI) E1: microzona catastale 3; Ville e villini da un minimo di € 1.350,00 al metro quadrato ad un massimo di € 2.000,00 al metro quadrato. In media il valore del prezzo riscontrato è pari a € 1.675,00 al metro quadrato. Si è quindi fatto riferimento al valore medio tra i due indicatori esaminati pari a €  $(1.967,67+1.675,00)/2 = € 1.821,33$  al metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,28 x 1.821,33 = 131.645,73

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione pari al 3% per l'inadeguatezza dell'impianto elettrico, l'impianto idrico e lo stato di conservazione.	-3.351,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 128.294,73

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. SANTA STORNIOLO  
Pagina 14 di 16

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

**€. 128.294,73**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Il criterio di stima utilizzato nella presente consulenza, si basa su metodi analitici e cioè sui dati in base ai quali, poi è stato possibile effettuare la valutazione. Tali dati hanno principalmente preso in considerazione l'individuazione e la caratterizzazione del bene da stimare, tenendo conto della sua ubicazione, esposizione, accesso, tipo di finitura, sistema costruttivo, stato di conservazione ed inoltre si è stabilita la situazione di mercato in base alla maggiore o minore richiesta ed offerta di vendita ed alla disponibilità. Il valore dell'immobile ha rappresentato, quindi, sul piano economico, la somma dei fattori positivi e negativi che esso possiede. Per un giudizio di valutazione, quanto più possibile rispondente alle reali condizioni di consistenza ed ubicazione, il prezzo è stato determinato con il metodo di stima a **valore di mercato** eseguito in base ai prezzi al metro quadrato della superficie commerciale dei locali, aventi caratteristiche consimili a quello preso in esame. Il valore si è ricavato, dopo aver stabilito il prezzo commerciale unitario, moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario stabilito. Per quanto riguarda tale metodo di stima si è tenuto conto anche dei dati indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio e dei dati reperiti presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio. In tale stima inoltre si è tenuto conto anche della regolarità o meno degli atti amministrativi, dell'immobile in oggetto. Il giusto prezzo che si è ottenuto con il suddetto metodo di stima, verrà decurtato del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Sidoti Real Estate - Immobiliare .it - Centro Aste Franchising, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate (Osservazione del Mercato Immobiliare - OMI)

### 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	villetta a schiera centrale	72,28	0,00	128.294,73	128.294,73
				<b>128.294,73 €</b>	<b>128.294,73 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 3.959,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. SANTA STORNIOLO  
Pagina 15 di 16

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 124.335,73

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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 condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 12.433,57

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 112.000,00

data 26/03/2024

il tecnico incaricato  
Arch. SANTA STORNILO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. SANTA STORNILO  
Pagina 16 di 16

