



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 SRL



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT.SSA ANNA SMEDILE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Elvira Tindara Randazzo

CF:RNDLRT71D58F206K

con studio in CASTROREALE (ME) via Sotto S. Pietro, 2

telefono: 0909798946

email: elviraja@hotmail.com

PEC: ingelvirarandazzo@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 1/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTA LUCIA DEL MELA VIA ROMA 42, della superficie commerciale di **98,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto della perizia è situato al piano primo di un edificio condominiale residenziale in c.a. che è costituito da tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Si accede da un vano scala condominiale e non vi è l'ascensore. L'appartamento ha una altezza di interpiano pari a 2.80. E' contraddistinto al catasto al foglio n. 17 dalla particella 345 subalterno 8 e, come si evince dalla nota di trascrizione n R.G. 25518 e R.P. 14929 del 15.06.2007 atto di compravendita, all'appartamento competono tutti i diritti di comproprietà pro quota sulle parti ed impianti comuni del fabbricato:- zona parcheggio al piano terra 80 mq sub 6 , piano S/1 , la terrazza di copertura del fabbricato sub 12 (lastrico solare). Il fabbricato è stato realizzato negli anni 80 e regolarizzato a seguito di concessione in sanatoria (Concessione edilizia in sanatoria 1/85 del 27/09/1985, ai sensi della L.R.28.02.80 n.7 e della L.R. 14.04.1981 n. 70 alla ditta Ragusa Giuseppe) ed è costituito da una zona cucina, pranzo-soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, ha una superficie lorda commerciale di mq 99,00 (5,5 vani). Escluso il bagno e il ripostiglio, ogni altro vano ha accesso diretto ai balconi. I balconi sono ampi e si estendono lungo i prospetti Est e Ovest.

FINITURE ED IMPIANTI si presentano in un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno u, scala u, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 345 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/2, classe 3, consistenza 99 mq, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via Roma , 42 , piano: 1° piano, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita del 11.06.2007 rep 66970 notaio Amato

Coerenze: Confina a Nord con terreno condominiale, ad Est con fabbricato altra Ditta a Sud con la strada comunale via Roma e ad ovest con vano scala e appartamento condominiale altra Ditta.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

B cantina a SANTA LUCIA DEL MELA VIA ROMA 42, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il magazzino si trova al piano seminterrato e si accede da una porta che si trova nel disimpegno comune collegato al vano scala. Il magazzino è annesso, mediante una porta esterna metallica, un piccolo cortile/giardino in stato di semiabbandono . Il Magazzino è attualmente utilizzato come deposito e vi è una cucina non utilizzata. Altezza di interpiano mt 2.5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno u, scala u, ha un'altezza interna di 2,5. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 345 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: via Roma, 42 Santa Lucia del Mela, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COMPRAVENDITA



11.06.07 REP. N. 66970

Coerenze: IL MAGAZZINO CONFINA LATO NORD CON DISIMPEGNO COMUNE, LATO OVEST CON PROPRIETA' ALTRA DITTA, LATO EST CON PROPRIETA' ALTRA DITTA, LATO SUD CON CORTILE ACCESSORIO STESSA DITTA.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

B.1 altro terreno.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,25 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.023,34
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.373,10
Data della valutazione:	08/11/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile identificato al fg 17 part 345 sub 8 alla data del sopralluogo è occupato dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** , nata a BARCELLONA P.G. IL 2.11.78 ex coniuge del Sig. [REDACTED] e dai due figli minori, come da decreto di separazione (omologa in Milazzo in data 20.09.22.) in allegato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi ispezione ipotecaria per soggetto e per immobile All. 11 e 11 bis

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:

atto di asservimento dell'area

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 **volontaria** attiva, stipulata il 13/06/2007 a firma di NOTAIO ALIOTO ai nn. 66983/6872 di repertorio, registrata il 14/06/2007 a BARCELLONA POZZO DIGOTTO ai nn. 919/1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 60000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/10/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 730 di repertorio, trascritta il 04/11/2020 a BARCELLONA POZZO DI GOTTO ai nn. 18608/27082, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 12/12/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1242 di repertorio, trascritta il 18/01/2023 a BARCELLONA POZZO DI GOTTO ai nn. 1126/1372, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: **€. 180,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Sul lotto 1 non esistono vincoli storici e paesaggistico. (All 14) UTILIZZO QUOTA TERRAZZA E PARCHEGGIO AL PIANO TERRA INDIVISI COME DA ATTO DI COMPRAVENDITA ALLEGATO E NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali 15 euro al mese.

Allegata ricevuta spese condominio semestre 2023 (periodo 1.01.23 a 1.06.23) (all. 13) a firma dell'attuale amministratore Francesco Giorgianni.

Condominio denominato "Aurora".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI ALLEGANO VISURE STORICHE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA All 9 9 bis 9 ter



TITOLO DI PROPRIETA' [REDACTED] All 1

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 11/06/2007), con atto stipulato il 11/06/2007 a firma di NOTAIO AMATO GIUSEPPE ai nn. 66970/6860 di repertorio, trascritto il 15/06/2007 a MESSINA ai nn. 25518/14929

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA AL CONIUGE GIUSEPPE GUCCIARDG (dal 04/02/1992 fino al 11/06/2007), con atto stipulato il 04/02/1992 a firma di NOTAIO BULGARELLI , registrato il 14/02/1992 a MIRANDOLA ai nn. 105/92, trascritto il 24/04/1992 a MESSINA ai nn. 11063



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

All 2 concessione edilizia in sanatoria

All 2 bis tavole progettuali assentite

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. N.1/85, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO IN C.A A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA E SEMINTERRATO, presentata il 07/05/1982 con il n. 3382 di protocollo, rilasciata il 27/09/1985 con il n. 1 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

PER QUANTO CONCERNE L'AGIBILITA' può, in base alle nuove normative edilizie, essere asseverata da un tecnico abilitato sotto forma di SCA (segnalazione certificata di agibilità).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con decreto D.G. n798 / D.R.U. del 29/10/10, l'immobile ricade in zona B1 residenziali ed edificazioni consolidate. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 31 del regolamento edilizio Indice di fabb. 3.50mc/mq Altezze max consentite 11 ml numero piani f.t. 3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il lotto 1 sarà definito dai corpi

-Corpo A appartamento fg.17 part 345, sub 8

- Corpo B magazzino fg.17 part. 345, sub 4

- **Corpo C magazzino catastato al fg.17 part. 345, sub 14 non sarà inserito nel lotto perchè su di esso grava un'ordinanza di demolizione. (Allegati 3, 4 e 5) . Altresì, saranno considerate nella stima le spese per il ripristino dei luoghi secondo l'ordinanza e la nota in allegato 5.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA





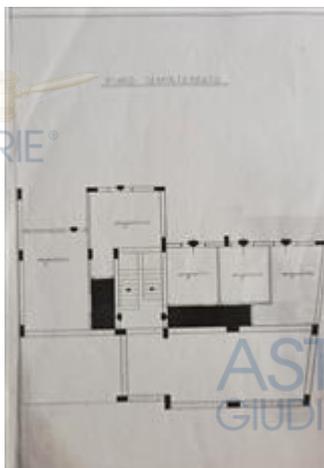
Sono state rilevate le seguenti difformità: Il magazzino al seminterrato identificato catastalmente al fg. 17 part 345 sub 14 nonostante sia catastato non risulta negli elaborati grafici assentiti allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 1/85. Inoltre su di esso grava un' ordinanza di demolizione n. 04 del 30.06.22. (vedi in allegato) Tale magazzino per tale ragione sarà escluso dalla perizia di stima si terrà comunque conto delle spese necessarie per il ripristino dei luoghi così come da ordinanza num. 04/22 e succ. (normativa di riferimento: PRG Vigente, condono edilizio ai sensi della Legge 47/85) L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Chiusura accesso magazzino mediante muratura in forati adeguatamente intonacata e tinteggiata. Vedi in allegato la richiesta di autorizzazione (prot. 17008 del 13/ 10/ 22) a procedere da parte del proprietario al ripristino dei luoghi.: €400,00



In data 8.02.22 e 22.02.2022 (in ottemperanza ad una segnalazione trasmessa al comune di Santa Lucia del Mela la polizia municipale e l'ufficio tecnico hanno effettuato dei sopralluoghi in tutto il fabbricato sito in via Roma , 42; In fase di sopralluogo sono emerse delle difformità rispetto alla progetto in Concessione edilizia 1/85 in ditta [REDACTED]. L'abuso non è stato effettuato dall'attuale proprietario, l'immobile di che trattasi è pervenuto alla ditta [REDACTED] nello stato in cui si trova con atto di compravendita Notaio Amato dell'11.06.2007 rep. 66970. Il Comune di Santa Lucia Del Mela 30.06.22 ha emesso un'ordinanza di demolizione n. 04/22 in cui ordina alla Ditta [REDACTED] di demolire a propria cura e spese le opere edilizie abusivamente realizzate nonché la messa in ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 gg dalla data di notifica. La ditta [REDACTED] con una nota del 13 .10.22 intestata al Responsabile dell'ufficio tecnico del comune di santa Lucia Del Mela (in allegato) chiede di essere autorizzato a procedere al ripristino dei luoghi non mediante demolizione ma mediante chiusura del varco di accesso al magazzino oggetto di abuso. In allegati ordinanza di demolizione e relazione tecnica di accertamento.



pianta seminterrato rilievo stato di fatto Magazzino sub 14

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievissime difformità riguardanti il vano caldaia sul balcone e la posizione/ rotazione tramezzi vani letto 1 e 2.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA variazione opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA : €300,00





Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg.

Essendo il vano caldaia di modestissime dimensioni 1mt x 1.90mt si può considerare un armadio a muro esterno. non si è proceduto alla regolarizzazione proprio perchè le difformità sono di modesta entità e si rinvia al parere del giudice



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve difformità posizionamento porta di accesso
L'immobile risulta **conforme**.



planimetria magazzino sub 4 rilievo stato di fatto



planimetria magazzino piano seminterrato progetto concessione in sanatoria 1/85

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento identificato al fg. 17 part 345 sub 8 vi sono delle difformità lievi riguardanti il posizionamento di due tramezzi e la presenza di una piccola chiusura per il vano caldaia a mio parere trascurabili non si è proceduto alla regolarizzazione proprio per la lieve entità della difformità si rimanda alle decisioni del Giudice-

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

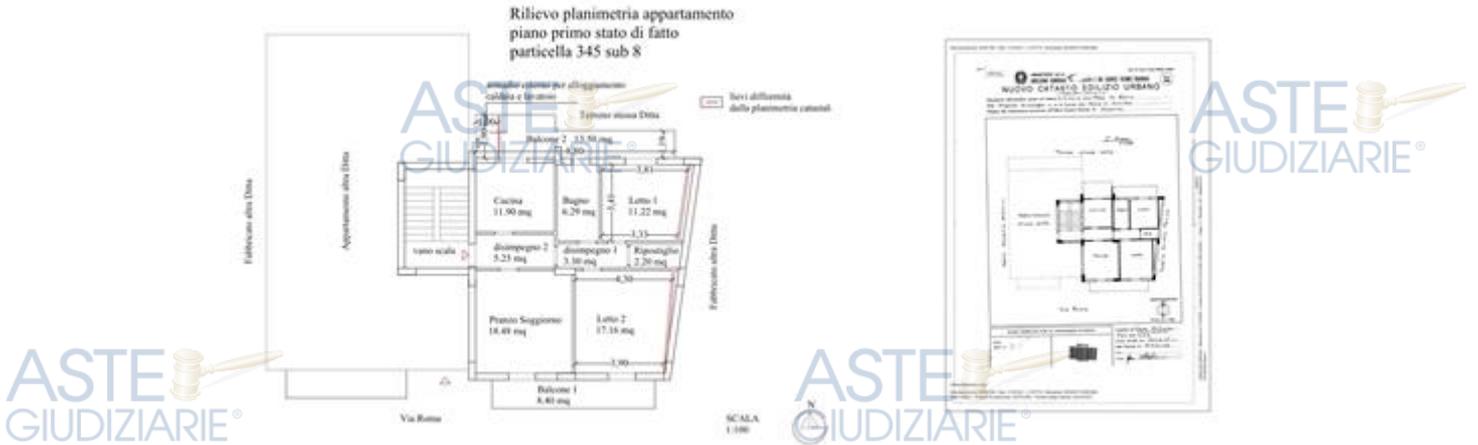




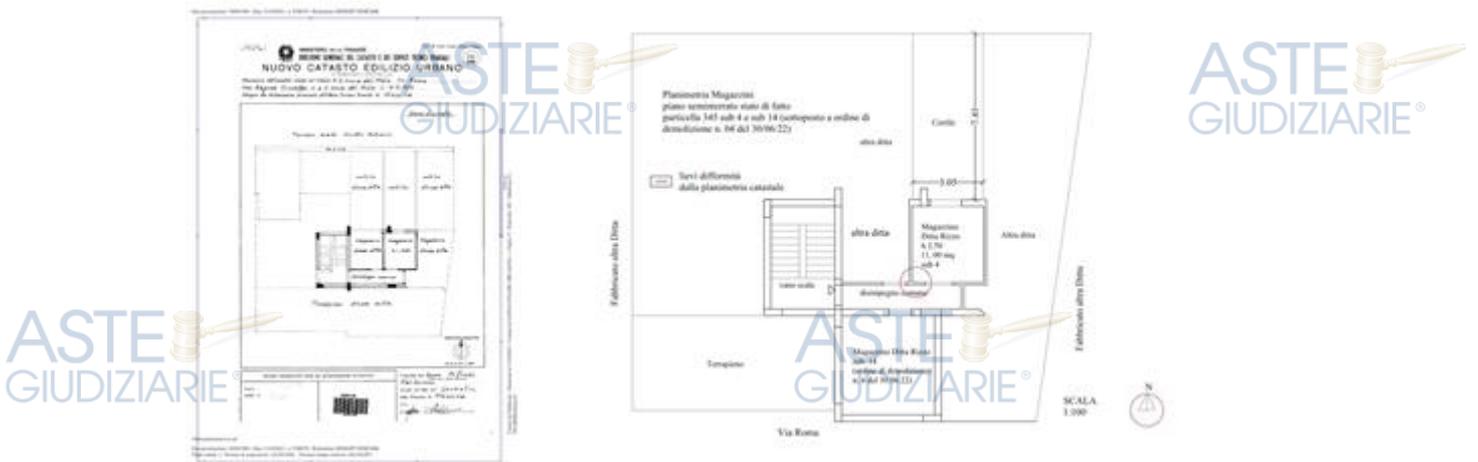
• correzione catastale: €300,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg



L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANTA LUCIA DEL MELA VIA ROMA 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTA LUCIA DEL MELA VIA ROMA 42, della superficie commerciale di **98,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)





L'appartamento oggetto della perizia è situato al piano primo di un edificio condominiale residenziale in c.a. che è costituito da tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Si accede da un vano scala condominiale e non vi è l'ascensore. L'appartamento ha una altezza di interpiano pari a 2.80. E' contraddistinto al catasto al foglio n. 17 dalla particella 345 subalterno 8 e, come si evince dalla nota di trascrizione n R.G. 25518 e R.P. 14929 del 15.06.2007 atto di compravendita, all'appartamento competono tutti i diritti di comproprietà pro quota sulle parti ed impianti comuni del fabbricato:- zona parcheggio al piano terra 80 mq sub 6 , piano S/1 , la terrazza di copertura del fabbricato sub 12 (lastrico solare). Il fabbricato è stato realizzato negli anni 80 e regolarizzato a seguito di concessione in sanatoria (Concessione edilizia in sanatoria 1/85 del 27/09/1985, ai sensi della L.R.28.02.80 n.7 e della L.R. 14.04.1981 n. 70 alla ditta [REDACTED]) ed è costituito da una zona cucina, pranzo-soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, ha una superficie lorda commerciale di mq 99,00 (5,5 vani). Escluso il bagno e il ripostiglio, ogni altro vano ha accesso diretto ai balconi. I balconi sono ampi e si estendono lungo i prospetti Est e Ovest.

FINITURE ED IMPIANTI si presentano in un discreto stato di conservazione.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno u, scala u, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 345 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/2, classe 3, consistenza 99 mq, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via Roma , 42 , piano: 1° piano, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita del 11.06.2007 rep 66970 notaio Amato

Coerenze: Confina a Nord con terreno condominiale, ad Est con fabbricato altra Ditta a Sud con la strada comunale via Roma e ad ovest con vano scala e appartamento condominiale altra Ditta.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MILAZZO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: castello e convento Santa Lucia Del Mela.





SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- polizia
- palazzetto dello sport
- municipio
- farmacie
- musei
- negozi al dettaglio
- campo da calcio
- polizia



COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 MT
- autostrada distante 8 KM
- porto distante 13 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al piano primo, contraddistinto al catasto al fg n. 17 dalla particella 345 subalterno 8 si trova in uno stabile a tre elevazioni f.t. e seminterrato (Concessione edilizia in sanatoria 1/85 del 27/09/1985, ai sensi della L.R.28.02.80 n. 7 e della L.R. 14.04.1981 n. 70 alla ditta [redacted]) ed è costituito da una zona cucina, pranzo-soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, ha una superficie lorda commerciale di mq 99,00 (5,5 vani). Escluso il bagno e il ripostiglio, ogni altro vano ha accesso diretto ai balconi. I balconi si estendono lungo i prospetti Est e





Ovest.

STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante è intelaiata in cemento armato con muri di tamponamento in laterizi forati da cm.30, tramezzature interne in laterizi forati da cm.8, solai di interpiano misti in laterocemento.

FINITURE INTERNE ED ESTERNE

Le finiture dell'appartamento risultano essere quelle normalmente usate nelle civili abitazioni e cioè:

- Pareti esterne ed interne ad intonaco tinteggiato;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- Porte interne in legno del tipo "tamburato";
- Serramenti delle finestre in alluminio con vetro-camera dotate di tapparelle;
- Bagni con sanitari in gres porcellanato.



IMPIANTI

inoltre è dotato di

- Impianto elettrico a norma;
- Impianto di produzione acqua calda autonomo alimentato da gas metano;
- Singole unità di condizionamento.



La sottoscritta CTU, iscritta all'albo dei professionisti abilitati al catasto energetico dell'Enea (<https://www.apesicilia.enea.it/certificatore>) cod n. 14 182, ha redatto l'attestato di prestazione energetica APE (all. 6) ma non ha potuto inoltrarlo al catasto energetico perchè mancava il libretto di impianto e di manutenzione richiesto obbligatoriamente in presenza di caldaia per l'invio al catasto energetico della Regione Sicilia.

Durante il sopralluogo è stato richiesto il libretto di impianto e di manutenzione al sig. [REDACTED]



STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dell'appartamento, considerando l'anno di realizzazione (1980 /82), è discreto.

Vedi rilievo fotografico allegato 17



CLASSE ENERGETICA:



[71,91 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

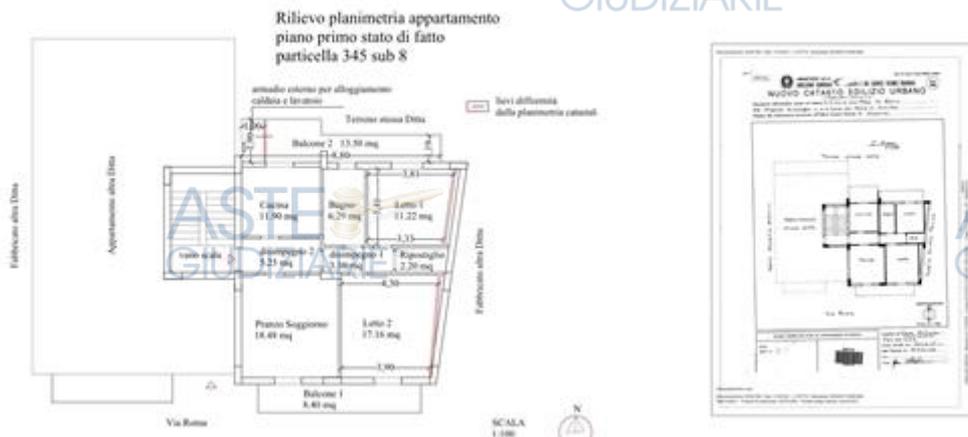
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
planimetria stato di fatto a lordo delle murature	92,05	x	100 %	=	92,05
balconi	22,00	x	30 %	=	6,60
	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	114,05				98,65





planimetria stato di fatto

planimetria catastale



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: appartamento zona semicentrale

Indirizzo: via degli Oleandri

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 947,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/10/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento da ristrutturare zona semicentrale

Indirizzo: via Pietro Nenni

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 517,24 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (17/10/2023)

Domanda: esigua

Offerta: molte case in vendita soprattutto nel centro storico



Valore minimo: 520,00

Valore massimo: 860,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione, trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Santa Lucia Del Mela, via Roma,42. La sua localizzazione su Google map mostra come esso sia ben servito ed in zona semi-centrale, a breve distanza dal Municipio, dalle varie scuole, da chiese, comando carabinieri, dai caselli autostradali etc...

Pertanto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, è possibile individuare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, a partire dalla determinazione del costo unitario.

PROCESSO DI VALUTAZIONE.

Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili per il caso di cui trattasi, al fine di poter meglio soddisfare la richiesta. Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, necessita premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ossia quel valore che in una libera contrattazione avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico:

- il metodo diretto, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo;
- il metodo indiretto, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

Nella scelta della metodologia di stima si è tenuto conto anche delle caratteristiche intrinseche dell'edificio, in particolare quelle strutturali che non permettono molteplici scelte progettuali, lo stato di conservazione e le dinamiche sociali, economiche e del mercato immobiliare.

Il sito dove è posto l'immobile da valutare risulta in una zona collinare prospiciente il mar Tirreno e le isole Eolie in una zona mediamente abitata, con poche palazzine più recenti in buone condizioni di conservazione e parte degli edifici da ristrutturare.

Con riferimento all'ordinarietà e per tipologia edilizia analoga in stato conservativo normale, sono stati reperiti i dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Ufficio Studi dell'OMI, riferiti nel comune in cui il bene ricade:

Si è ritenuto altresì di prendere in analisi le quotazioni del borsino immobiliare del Comune di Santa Lucia Del mela , relativo alla categoria degli immobili residenziali zona semicentrale :

Abitanti: 4582 - numero abitazioni: 3196 - dinamicità: bassa - andamento vendite resid.: annue: 29 unità - andamento vendite non residenziali: 6 unità - andamento quotaz. resid.: 719 €/mq

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Santa Lucia Del Mela è compreso tra **520 €/m² e 860 €/m²** per la compravendita e tra 2 €/m² mese e 3,3 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 20% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.100 €/m² ed è anche di circa il 29% inferiore alla quotazione media provinciale (1.250 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo . L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

I prezzi a Santa Lucia del Mela sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutto il comune è compreso tra 520 €/m² e 1000 €/m² nel 60% dei casi.

Dai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e dai dati ricavati dalle agenzie immobiliari si conclude che il prezzo medio di un appartamento in condizioni abitabili (non



di nuova costruzione), con le medesime caratteristiche dell'appartamento oggetto di stima ha un costo medio di 730 €/mq. Si può concludere che un appartamento di nuova costruzione e con standard qualitativamente alti, in via Roma costerebbe all'incirca 1000 €/mq.

A questa cifra è opportuno applicare un coefficiente riduttivo che tenga conto della vetustà, per meglio quantificare il degrado derivante dall'epoca di costruzione.

$$D = (A+20)^2 : 140 - 2,86$$

Dove D=deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n

A=percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunta in 100 anni;

considerato che l'immobile in questione risale circa al 1980/82 e che pertanto A = 40, si ottiene un coefficiente di deprezzamento per vetustà pari a D=22% .

Per quanto sopra è lecito considerare congruo un valore pari a

$$\text{€/mq } 1000 \times (100-22)/100 = \text{€/mq } 780 \text{ per l'appartamento}$$



Applicando un ulteriore coefficiente riduttivo che tenga conto delle condizioni di manutenzione degli appartamenti (5%) si ha:

$$\text{€/mq } 780 \times (100-5)/100 = \text{€/mq } 741$$

Per tutto quanto sopra, sentiti anche i vari operatori commerciali e tecnici della zona, tenuto conto della mancanza di ascensore del normale stato di degrado delle retro prospetto (è di recente manutenzione solo il prospetto prospiciente Via Roma) degli spazi condominiali annessi, e dell'assenza di attrattori storici e paesaggistici della zona si reputa equo fissare in

€ 700/mq il più probabile valore unitario di mercato dell' appartamento in esame, comprensivo di parti comuni.

Moltiplicando la intera superficie lorda inclusa la superficie dei balconi ridotta ad 1/3, per il costo a metro quadrato medio e i relativi riduttori sopra esposti, scaturisce il valore degli immobile



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale: } 98,65 \times 1.000,00 = 98.650,00$$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
vetustà	-21.703,00
grado di manutenzione e assenza ascensore	-4.932,50
zona	-2.959,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 69.055,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 69.055,00



BENI IN SANTA LUCIA DEL MELA VIA ROMA 42





CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a SANTA LUCIA DEL MELA VIA ROMA 42, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il magazzino si trova al piano seminterrato e si accede da una porta che si trova nel disimpegno comune collegato al vano scala. Il magazzino è annesso, mediante una porta esterna metallica, un piccolo cortile/giardino in stato di semiabbandono . Il Magazzino è attualmente utilizzato come deposito e vi è una cucina non utilizzata. Altezza di interpiano mt 2.5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno u, scala u, ha un'altezza interna di 2,5. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 345 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: via Roma, 42 Santa Lucia del Mela, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COMPRAVENDITA 11.06.07 REP. N. 66970

Coerenze: IL MAGAZZINO CONFINA LATO NORD CON DISIMPEGNO COMUNE, LATO OVEST CON PROPRIETA' ALTRA DITTA, LATO EST CON PROPRIETA' ALTRA DITTA, LATO SUD CON CORTILE ACCESSORIO STESSA DITTA.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Magazzino sub 4

ASTE
GIUDIZIARIE®



disimpegno comune che porta al magazzino sub 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MILAZZO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: castello e convento Santa Lucia Del Mela.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- polizia
- palazzetto dello sport
- municipio
- farmacie
- musei
- negozi al dettaglio
- campo da calcio
- polizia



COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 MT
- autostrada distante 8 KM
- porto distante 13 KM



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

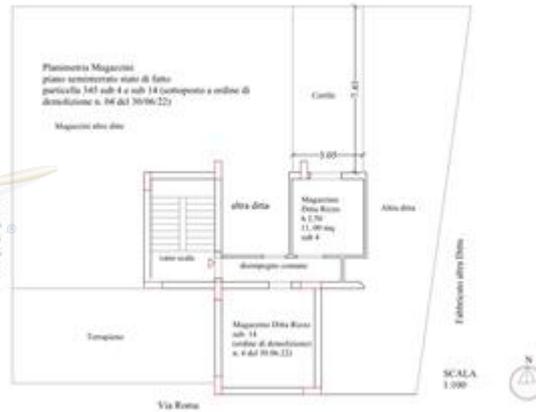
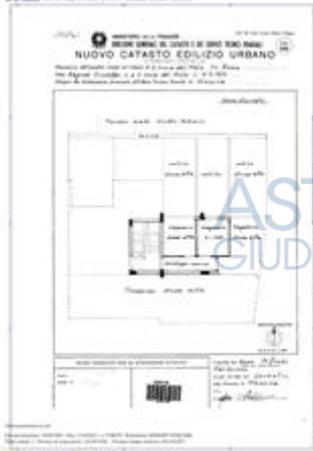
In questo caso essendo l'immobile un magazzino l'attestato di prestazione energetica non è obbligatorio ai sensi dell'art 3 Legge n. 90 del 2013

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
Magazzino	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00



ACCESSORI:

altro terreno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cortile annesso al magazzino	22,50	x	10 %	=	2,25
Totale:	22,50				2,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/10/2023

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: n. 2 magazzini al seminterrato da ristrutturare

Indirizzo: via Stefano Cattafi Santa Lucia Del Mela

Superfici principali e secondarie: 183

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 316,94 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (19/10/2023)

Valore minimo: 240,00

Valore massimo: 445,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEL BENE





Si attuerà la medesima procedura di stima applicata per il sub 8.

-

Con riferimento all'ordinarietà e per tipologia edilizia analoga in stato conservativo normale, sono stati reperiti i dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Ufficio Studi dell'OMI, riferiti nel comune in cui il bene ricade:

Si è ritenuto altresì di prendere in analisi le quotazioni del borsino immobiliare del Comune di Santa Lucia Del mela, relativo alla categoria C2 in zona semicentrale

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo dei magazzini nelle diverse zone a Santa Lucia Del Mela è compreso tra 240 €/m² e 445 €/m² per la compravendita e tra 1,5 €/m² mese e 3 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Dai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e dai dati ricavati dalle agenzie immobiliari si conclude che il prezzo medio di un magazzino al seminterrato in condizioni abitabili (non di nuova costruzione) da restaurare, con le medesime caratteristiche del magazzino oggetto di stima ha un costo medio di circa 300 €/mq. Si può concludere che un magazzino di nuova costruzione e con standard qualitativamente alti, in via Roma costerebbe all'incirca 440 €/mq.

A questa cifra è opportuno applicare un coefficiente riduttivo che tenga conto della vetustà, per meglio quantificare il degrado derivante dall'epoca di costruzione.

$$D = (A+20)^2:140 - 2,86$$

Dove D=deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n

A=percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunta in 100 anni;

considerato che l'immobile in questione risale circa al 1980/82 e che pertanto A = 40, si ottiene un coefficiente di deprezzamento per vetustà pari a D=22% .

Si applica anche un ulteriore coefficiente riduttivo che tenga conto delle condizioni di manutenzione del magazzino (5%).

Moltiplicando la intera superficie lorda inclusa la superficie del cortile annesso accessorio balconi ridotta ad 1/10, per il costo a metro quadrato medio e i relativi riduttori sopra esposti, scaturisce il valore degli immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	11,00	x	445,00	=	4.895,00
Valore superficie accessori:	2,25	x	445,00	=	1.001,25
					5.896,25

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
vetustà	-1.297,18
caratteristiche zona e piano	-294,81

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.304,26
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.304,26



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. (COMPARATIVO monoparametrico diretto ed indiretto)

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, necessita premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ossia quel valore che in una libera contrattazione avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico:

- il metodo diretto, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo;
- il metodo indiretto, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

LE FONTI:

OSSERVATORI IMMOBILIARI

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>)

BORSINO IMMOBILIARE.IT (<https://borsinoimmobiliare.it/>)

AGENZIE IMMOBILIARI:

IMMOBILIARE.IT

CASA .IT

Vedi allegato n. 12

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di SANTA LUCIA DEL MELA, agenzie: CASA.IT IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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	98,65	0,00	69.055,00	69.055,00
B	cantina	11,00	2,25	4.304,26	4.304,26
				73.359,26 €	73.359,26 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I BENI POSSONO ESSERE VENDUTI SEPARATAMENTE AVENDO
ACCESI SEPARATI E DISTINTI AL CATASTO IN DIVERSI SUB:

-APPARTAMENTO FG 17 P. 345 SUB 8

-MAGAZZINO FG 17 P. 345 SUB 4

MAGAZZINO FG 17 P. 345 SUB 14 NON PUO ESSERE VENDUTO PER
L'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE N. 4/22

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€. 7.335,93

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

€. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 65.023,34

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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:

€. 650,23

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:

€. 64.373,10

data 08/11/2023

il tecnico incaricato
Elvira Tindara Randazzo

