



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

108/2021

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Lo Presti Giuseppe

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2022
creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Ing. Pietro Deodato

CF:DDTPTR67D18F158S

con studio in MILAZZO (ME) VIA DELLE GINESTRE, 30

telefono: 3478891240

email: pierodeodato@gmail.com

PEC: pietro.deodato2@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Pietro Deodato
Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 108/2021

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a SAN FILIPPO DEL MELA Corso Palmiro Togliatti 156, frazione Cattafi, (già Via Nazionale Archi), della superficie commerciale di **137,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), residente presso lo stesso.

Appartamento sito al piano terra-rialzato di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e piano seminterrato, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, tamponature in laterizio.

Ingresso su disimpegno e corridoio, nell'ala sinistra si trovano tre camere da letto e un bagno, nell'ala destra il salone, un altro bagno e la cucina abitabile. Dalle camere e dalla cucina si può accedere ai balconi.

Finiture non di lusso ma in ottimo stato, pavimenti in grès porcellanato, porte interne in legno, infissi in alluminio non performanti, impianti funzionanti e a norma, caldaia standard obsoleta, riscaldamento autonomo a gas (no metano), edificio nel complesso disperdente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Rialzato, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 2,95.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1145 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana, partita 805, zona censuaria C1, categoria A/7, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 445,44 Euro, indirizzo catastale: Comune di San Filippo del Mela, Corso Palmiro Togliatti (Via Nazionale Archi), piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Via Nazionale Archi.
Coerenze: ad Est e ad Ovest con fabbricati altre ditte. A Nord e a Sud con cortile stessa ditta.
Il "cortile stessa ditta" indicato in planimetria catastale è in comune con il fratello.

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

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

Data della valutazione:

137,70 m²

0,00 m²

€ 81.533,10

€ 73.000,00

15/11/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Pietro Deodato
Pagina 2 di 16



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In sede di sopralluogo l'immobile risultava libero in quanto il debitore si trovava presso altra struttura, tuttavia erano presenti però gli effetti personali ed il mobilio del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 16/11/2021 a Barcellona P.G. ai nn. Rep. 955, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare. La formalità è riferita solamente agli immobili in oggetto.

Trascrizione nn. 30887/24286 del 16/11/2021 nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 05/10/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Condominio non costituito.

Parcheggio fronte strada in area comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto di donazione concernente il terreno di sedime sul quale è stato edificato l'immobile con Concessione Edilizia n. 12/1981.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 02/11/1981 a firma di [REDACTED] ai nn. 83130/11777 di repertorio, registrato il 09/11/1981 a Milazzo ai nn. 1969, trascritto il 11/11/1981 a Messina ai nn. 24153/3164/21050. Il titolo è riferito al terreno edificabile sito in San Filippo del Mela, contrada Cattafi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Filippo del Mela, l'unità immobiliare è sprovvista del certificato di agibilità. Obiettivo del certificato di agibilità è attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti nello stesso installati, valutate secondo la normativa vigente.

Tuttavia l'immobile appare conforme al progetto approvato, conforme al catasto e non presenta abusi.

E' possibile quindi richiedere tale certificazione presentando una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità), incaricando un professionista che certifichi tale regolarità edilizia, del costo massimo pari ad € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 12/1981 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato a tre elevazioni f.t. e piano cantinato, presentata il 05/11/1980 con il n. 6731 di protocollo, rilasciata il 30/03/1983 con il n. 12/81 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata Agibilità (S.C.A.)

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa un mese.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CORSO PALMIRO TOGLIATTI 156, FRAZIONE
CATTAFI, QUARTIERE (EX VIA NAZIONALE ARCHI)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a SAN FILIPPO DEL MELA Corso Palmiro Togliatti 156, frazione Cattafi, (già Via Nazionale Archi), della superficie commerciale di **137,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), residente presso lo stesso.

Appartamento sito al piano terra-rialzato di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e piano seminterrato, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, tamponature in laterizio.

Ingresso su disimpegno e corridoio, nell'ala sinistra si trovano tre camere da letto e un bagno, nell'ala destra il salone, un altro bagno e la cucina abitabile. Dalle camere e dalla cucina si può accedere ai balconi.

Finiture non di lusso ma in ottimo stato, pavimenti in grès porcellanato, porte interne in legno, infissi in alluminio non performanti, impianti funzionanti e a norma, caldaia standard obsoleta, riscaldamento autonomo a gas (no metano), edificio nel complesso disperdente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Rialzato, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 2,95.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1145 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana, partita 805, zona censuaria C1, categoria A/7, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 445,44 Euro, indirizzo catastale: Comune di San Filippo del Mela, Corso Palmiro Togliatti (Via Nazionale Archi), piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Via Nazionale Archi.
Coerenze: ad Est e ad Ovest con fabbricati altre ditte. A Nord e a Sud con cortile stessa ditta.
Il "cortile stessa ditta" indicato in planimetria catastale è in comune con il fratello.

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1990.





U.I. con facciata al rustico in grigio



Particolare finiture interne

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono la città di Milazzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Pietro Deodato
Pagina 6 di 16



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Occorre segnalare che l'impianto di riscaldamento e la relativa caldaia non risultano accatastati presso il catasto energetico regionale.

Ciò determina che l'attestato di prestazione energetica (APE) emesso dal sottoscritto, pur avendo valenza sostanziale, non ha valore formale in quanto non riporta il numero certificato corrispondente con quello dell'impianto che, dalle verifiche effettuate, non risulta accatastato presso il catasto energetico regionale.

La qualcosa è facilmente risolvibile con un costo irrisorio (meno di € 100,00), mediante una visita da parte di un tecnico che effettui la revisione della caldaia e provveda all'accatastamento della stessa e dell'impianto di riscaldamento presso il catasto energetico regionale.

CLASSE ENERGETICA:

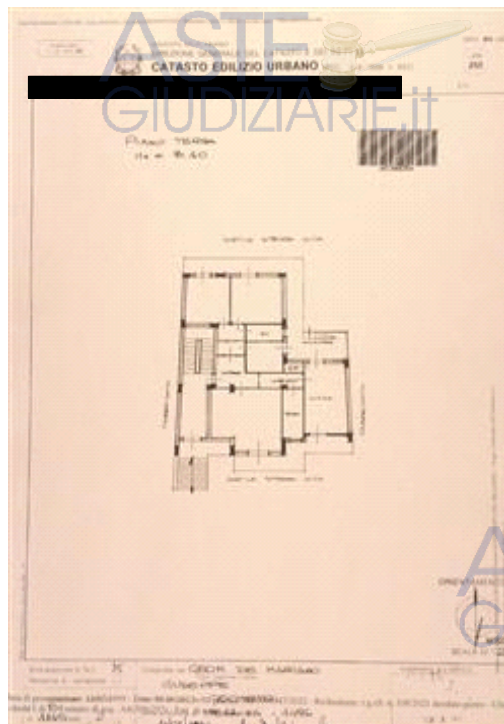
[202,5042 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale escluse aree scoperte	135,00	x	100 %	=	135,00
Aree scoperte	9,00	x	30 %	=	2,70
Totale:	144,00				137,70



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/09/2022

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Fiorello

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Roma, snc. San Filippo del Mela (ME)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 90.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per effettuare la stima dell'immobile si è ricorso al metodo sintetico - comparativo, ricercando il più probabile valore di mercato alla data attuale.

Si sono effettuate indagini di mercato, vere e proprie interviste ad operatori del settore immobiliare e ad imprenditori edili, personalmente noti e non.

Ci si è avvalso anche dello strumento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, dell'osservatorio F.I.A.I.P. (federazione italiana agenti immobiliari professionali), dei borsini immobiliari delle più importanti città d'Italia e delle rispettive province.

Si sono inoltre presi in visione atti di compravendita di immobili dai quali però non è stato possibile desumere valori unitari congruenti o direttamente utilizzabili per l'immobile in specie, in quanto riferibili ad immobili ubicati nel centro storico di San Filippo del Mela e non nella zona periferica di Cattafi.

Le indagini effettuate hanno fatto rilevare che il valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di immobili in stato di conservazione normale oscilla da Euro 670 ad Euro 950 al metro quadrato.

Assumendo cautelativamente il valore minimo, ritenendo possibile una certa aleatorietà del valore di mercato atteso che l'immobile si trova in zona periferica, si ottiene il valore unitario più probabile, pari ad Euro 670,00 al metro quadrato.

Pertanto, il valore di mercato più probabile, alla data attuale, risulta pari ad € 92.259,00 (diconsi euro novantadue miladuecentocinquantanove/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	137,70	x	670,00	=	92.259,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 92.259,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 92.259,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per effettuare la stima dell'immobile si è ricorso al metodo sintetico - comparativo, ricercando il più probabile valore di mercato alla data attuale.

Si sono effettuate indagini di mercato, vere e proprie interviste ad operatori del settore immobiliare e ad imprenditori edili, personalmente noti e non.

Ci si è avvalso anche dello strumento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, dell'osservatorio F.I.A.I.P. (federazione italiana agenti immobiliari professionali), dei borsini immobiliari delle più importanti città d'Italia e delle rispettive province.

Si sono inoltre presi in visione atti di compravendita di immobili dai quali però non è stato possibile desumere valori unitari congruenti o direttamente utilizzabili per l'immobile in specie, infatti, riguardavano immobili ubicati nel centro storico di San Filippo del Mela e non nella frazione periferica di Cattafi.

Le indagini effettuate hanno fatto rilevare che il valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di immobili in stato di conservazione normale oscilla da Euro 670 ad Euro 950 al metro quadrato.

Si è assunto cautelativamente il valore minimo, ritenendo possibile una certa aleatorietà del valore di mercato, in considerazione del fatto che l'immobile si trova in zona periferica, pertanto il valore unitario più probabile è pari ad € 670,00 al metro quadrato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di San Filippo del Mela, agenzie: Immobiliare Fiorello sita in Olivarella-Corriolo, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - F.I.A.I.P.

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	137,70	0,00	92.259,00	92.259,00
				92.259,00 €	92.259,00 €

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

€ 9.225,90

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

€ 1.500,00

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

€ 81.533,10

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: **€. 8.153,31**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 379,79

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

€. 73.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Pietro Deodato
Pagina 10 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 108/2021

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B

Box doppio a SAN FILIPPO DEL MELA Corso Palmiro Togliatti 156, frazione Cattafi, quartiere (ex Via Nazionale Archi), della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***).

Piano cantinato al rustico, con impianto elettrico "volante" e rampa di accesso carrabile lato strada.

L'immobile risulta in comproprietà con il fratello ed occorre pertanto effettuare la divisione.

La divisione non è agevole poichè la rampa di accesso servirebbe un solo box auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 2.8. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1145 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 134 mq, rendita 166,09 Euro, indirizzo catastale: Corso Palmiro Togliatti, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	134,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.085,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Data della valutazione:	15/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato in quota parte dal debitore ed in quota parte dal fratello.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Confronta lotto 1

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** (cfr. lotto 1).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	500/1000
Ulteriori avvertenze:	
Nulla da segnalare.	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Confronta lotto 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 12/1981, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato a tre elevazioni f.t. e piano cantinato, presentata il 05/11/1980 con il n. 6731 di protocollo, rilasciata il 30/03/1983 con il n. 12/81 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito alla Costruzione fabbricato a tre elevazioni f.t. e piano cantinato (cfr. lotto 1).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



tecnico incaricato: Ing. Pietro Deodato
Pagina 12 di 16



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CORSO PALMIRO TOGLIATTI 156, FRAZIONE
CATTAFI, QUARTIERE (EX VIA NAZIONALE ARCHI)

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

Box doppio a SAN FILIPPO DEL MELA Corso Palmiro Togliatti 156, frazione Cattafi, quartiere (ex Via Nazionale Archi), della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Piano cantinato al rustico, con impianto elettrico "volante" e rampa di accesso carrabile lato strada.

L'immobile risulta in comproprietà con il fratello ed occorre pertanto effettuare la divisione.

La divisione non è agevole poichè la rampa di accesso servirebbe un solo box auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 2.8. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1145 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 134 mq, rendita 166,09 Euro, indirizzo catastale: Corso Palmiro Togliatti, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono la città di Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

ASTE
GIUDIZIARIE.it



secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano cantinato seminterrato	134,00	x	100 %	=	134,00
Totale:	134,00				134,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per effettuare la stima dell'immobile si è ricorso al metodo sintetico - comparativo, ricercando il più probabile valore di mercato alla data attuale.

Si sono effettuate indagini di mercato, vere e proprie interviste ad operatori del settore immobiliare e ad imprenditori edili, personalmente noti e non.

Ci si è avvalso anche dello strumento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, dell'osservatorio F.I.A.I.P. (federazione italiana agenti immobiliari professionali), dei borsini immobiliari delle più importanti città d'Italia e delle rispettive province.

Si sono inoltre presi in visione atti di compravendita di immobili dai quali però non è stato possibile desumere valori unitari congruenti o direttamente utilizzabili per l'immobile in specie.

Le indagini effettuate hanno fatto rilevare che il valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di immobili in stato di conservazione normale oscilla da Euro 350 ad Euro 520 al metro quadrato.

Assumendo cautelativamente un valore lievemente inferiore al valore minimo, in considerazione dello stato al rustico dell'immobile, si ottiene il valore unitario più probabile, pari ad € 300,00 al metro quadrato.

Pertanto, il valore di mercato più probabile, alla data attuale, risulta pari ad € 40.200,00 (Euro quarantamila duecento/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,00 x 300,00 = **40.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per effettuare la stima dell'immobile si è ricorso al metodo sintetico - comparativo, ricercando il più probabile valore di mercato alla data attuale.

Si sono effettuate indagini di mercato, vere e proprie interviste ad operatori del settore immobiliare e ad imprenditori edili, personalmente noti e non.

Ci si è avvalso anche dello strumento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, dell'osservatorio F.I.A.I.P. (federazione italiana agenti immobiliari professionali), dei borsini immobiliari delle più importanti città d'Italia e delle rispettive province.

Si sono inoltre presi in visione atti di compravendita di immobili dai quali però non è stato possibile desumere valori unitari congruenti o direttamente utilizzabili per l'immobile in specie.

Le indagini effettuate hanno fatto rilevare che il valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di immobili in stato di conservazione normale oscilla da Euro 350 ad Euro 520 al metro quadrato.

Assumendo cautelativamente un valore lievemente inferiore al valore minimo, in considerazione dello stato al rustico dell'immobile, si ottiene il valore unitario più probabile, pari ad € 300,00 al metro quadrato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di San Filippo del Mela, agenzie: Immobiliare Fiorello sita in Olivarella-Corriolo, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - F.I.A.I.P.

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
B	box doppio	134,00	0,00	40.200,00	20.100,00
				40.200,00 €	20.100,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Difficilmente divisibile poichè la rampa di accesso carrabile servirebbe soltanto un solo box auto.

Riduzione del **15 %** per lo stato di occupazione: **€. 3.015,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.085,00**

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: **€. 1.708,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 376,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.000,00**

data 15/11/2022

il tecnico incaricato
Ing. Pietro Deodato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Pietro Deodato
Pagina 16 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

