



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE (C.R.I.A.S.)

DEBITORE:



GIUDICE:

LO PRESTI GIUSEPPE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

AVV. CACCAMO LUCIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alfredo Giovanni Aspa

CF: SPALRD60A31A638C

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA SANT'ANDREA N. 231/B

telefono: 0909761202

fax: 0909761202

email: alfredoaspa@alice.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Alfredo Giovanni Aspa

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 48/2023

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

laboratorio artigianale a SANTA LUCIA DEL MELA VIA LA FARINA 10, della superficie commerciale di circa 70,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile, oggetto di valutazione è costituito da un laboratorio artigianale composto da due vani destinati a laboratorio, da un vano adibito ad ufficio, da un w.c. e da un piccolo disimpegno, oltre due balconi prospicienti su via Cesare Battisti.

L'unità immobiliare, con accesso dalla via La Farina, ha un'altezza interna di 2,95 m, è posta al piano terra di un fabbricato con struttura in muratura, a tre elevazioni fuori terra oltre il piano sottotetto.

Identificazione catastale:

foglio 26 particella 65 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria I220, categoria C/1, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 939,54 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI N. 57, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di compravendita in Notaio Pierangela Pitrone di rep. n. 1513/901 del 17/05/2007. Trascrizione ai n. 22493/13193 Coerenze: L'immobile confina a Nord con fabbricato altra ditta foglio 26 part. 64, a Sud con fabbricato altra ditta foglio 26 part. 66, ad Est con la via Cesare Battisti e ad Ovest con terrapieno della via La Farina.

Immobile ristrutturato nel 2007.

laboratorio artigianale a SANTA LUCIA DEL MELA VIA CESARE BATTISTI n. 57, della superficie commerciale di circa 73,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare, oggetto di valutazione, ubicata al piano sottostrada del fabbricato a più elevazioni fuori terra è composta da due vani adibiti a laboratorio e da un w.c. ed anti w.c.

Essa ha un'altezza interna di 3,25 m, è posta al piano terra di un fabbricato con struttura in muratura a tre elevazioni f.t. oltre il piano mansardato sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 65 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza mq 45 rendita 757,64 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti n. 2, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di compravendita in Notaio Pierangela Pitrone di Milazzo (ME) rep. n. 1513/901 del 17/05/2007. Trascrizione n. 22493/13193 del 25/05/2007. Coerenze: L'immobile confina a nord con fabbricato di proprietà altra ditta (part. 64), a sud con fabbricato di proprietà altra ditta (part. 66), ad est con la via Cesare Battisti e ad ovest con la via La Farina.

L'intero edificio sviluppa 3 piani (p, oltre al piano mansardato

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano sottostrada e un piano mansardato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Alfredo Giovanni Aspa
Pagina 2 di 16



foglio 26 particella 65 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 939,54 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti, piano: Sottostrada, intestato a [REDACTED]

Immobile ristrutturato nel 2007.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,52 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.561,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.561,20
Data della valutazione:	14/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 13/11/2007 ai nn. 44270/12554, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 428.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/12/2022 ai nn. 1300 di repertorio, trascritta il 02/02/2023 ai nn. 2849/2272, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante



da ATTO GIUDIZIARIO (VERBALE DI PIGNORAMENTO) EMESSO TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

pignoramento, stipulata il 16/05/2023 ai nn. 489 di repertorio, trascritta il 01/06/2023 ai nn. 15139/12067, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO (VERBALE DI PIGNORAMENTO) EMESSO TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/05/2007), con atto stipulato il 17/05/2007 a firma di Notaio Pierangela Pitrone ai nn. 1513/901 di repertorio, trascritto il 25/05/2007 ai nn. 22493/13193

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 6/9, in forza di Dichiarazione di Successione n. 570 vol. 296, trascritto il 09/10/2001 ai nn. 24649/20622.

Il titolo è riferito solamente a vendita della particella 65 subalterno 3 FG. 26

[REDACTED] per la quota di 1/9, in forza di Dichiarazione di Successione n. 570 vol. 296, trascritto il 09/10/2001 ai nn. 24649/20622.

Il titolo è riferito solamente a vendita della particella 65 subalterno 3 FG. 26

[REDACTED] per la quota di 1/9, in forza di Dichiarazione di Successione n. 570 vol. 296, trascritto il 09/10/2001 ai nn. 24649/20622.

Il titolo è riferito solamente a vendita della particella 65 subalterno 3 FG. 26

[REDACTED] per la quota di 1/9, in forza di Dichiarazione di Successione n. 570 vol. 296, trascritto il 09/10/2001 ai nn. 24649/20622.

Il titolo è riferito solamente a vendita della particella 65 subalterno 3 FG. 26

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/10/1965 a firma di notaio Esterina Calderone, registrato il 20/10/1965 ai nn. 1361, trascritto il 18/10/1965 ai nn. 18436/16630.

Il titolo è riferito solamente a vendita della particella 65 subalterno 4 FG. 26

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di Successione, registrato



il 28/10/1991 ai nn. N. 59 Vol. 259, trascritto il 04/09/1992 ai nn. 25980/22050.

Il titolo è riferito solamente a vendita della particella 65 subalterno 1 FG. 26

[REDACTED] per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di Successione, registrato il 28/10/1991 ai nn. N. 59 Vol.259, trascritto il 04/09/1992 ai nn. 25980/22050.

Il titolo è riferito solamente a vendita della particella 65 subalterno 1 FG. 26

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **24-28/07 del 20/08/2007**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ristrutturazione, ampliamento e parziale cambio di destinazione d'uso nel fabbricato urbano sito in Via C. Battisti, distinto al NCEU dalla particella 65 sub. 1, 3 e 4 del fg. 26, presentata il 30/05/2007 con il n. 5507 di protocollo, rilasciata il 20/08/2007, agibilità del 04/06/2008 con il n. 5729/1533 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'unità immobiliare sita al I° piano sottostrada e al piano terra (rispetto a via La Farina) del fabbricato sito in via C. Battisti, distinta al N.C.E.U. dalla particella 65 sub 5 del foglio 26

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto D.G. N° 798/D.R.U. del 29/10/2010 (G.U.R.S. n° 53 del 3/12/2010 - Supplemento ordinario n. 2), l'immobile ricade in zona zone B1 e B2: Residenziali di edificazione consolidata e di recente formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Destinazioni residenziali e commerciali, attrezzature pubbliche; - Densità edilizia fondiaria: B1: 3,50 mc./mq; B2: 2,50 mc./mq; - Altezza massima B1 - B2 : m. 11,00; Numero di piano fuori terra B1: n. 3; B2: n.3; Prescrizioni particolari: l'edificazione nei lotti interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art. 28 della L.R. 21/73 e dall'art. 21 della L.R. 71/78; vengono ammesse e incentivate le seguenti attività: a) servizi e attrezzature atte a migliorare la vivibilità dei luoghi di aggregazione e l'efficacia delle imprese commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande; b) piccolo commercio di vicinato alimentare e non alimentare; centri commerciali locali urbani, continuità della presenza di vetrine commerciali e di attività di servizio lungo i fronti delle strade principali; c) servizi culturali, artigianali, di ritrovo e intrattenimento, ristoro e svago etc.; d) commercio su aree pubbliche da individuare nelle parti attualmente degradate del tessuto urbano centrale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La particella 65 **sub 7** del foglio 26, categoria C/1, Piano Terra, deriva dalla particella 65 sub 5, che a sua volta deriva dalla fusione e cambio di destinazione (prot. 136151 del 13 maggio 2008) dai subalterni 1 e 4 della particella 65;

La particella 65 **sub 8** del foglio 26, categoria C/1, Piano S1 (sottostrada), deriva dalla particella 65 sub 5, che a sua volta deriva dalla fusione e cambio di destinazione (prot. 136151 del 13 maggio 2008) dai subalterni 1 e 4 della particella 65.

Si evidenzia che il Sub 4 a seguito di variazione per fusione e cambio di destinazione con il subalterno 1 ha dato origine al subalterno 5 che a sua volta è stata frazionata (a seguito di variazione prot. n. 34323 del 3/06/2020) dando origine ai subalterni 7 e 8.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto ai grafici rappresentati nella concessione edilizia n. 24- 28/2007 del 20/08/2007, le seguenti difformità: 1) di cui al Punto A - Piano Terra: Realizzazione di un tratto di parete divisoria nel vano laboratorio retrostante in adiacenza al w.c. ricavando un piccolo disimpegno; nel vano ingresso laboratorio è stata realizzata un tratto di parete con la collocazione di una porta in legno che delimita l'arrivo e/o discesa al piano sottostante per il tramite della scala in ferro. 2) di cui al Punto B - Piano Sottostrada : nel vano retrostante destinato a laboratorio artigianale risulta realizzata un tratto di parete divisoria perpendicolare al vano w.c.; diverso sviluppo della scala in ferro che collega il piano terra; Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di CILA in sanatoria presso il Comune di Santa Lucia del Mela con pagamento dell'oblazione € 1.000,00, oneri concessori e costo di costruzione. Redazione della segnalazione certificata di agibilità. Il tutto per regolarizzare lo diverso sviluppo della scala in ferro che collega il piano terra con il piano sottostrada, delle pareti realizzate nel vano ingresso e nel vano retrostane in adiacenza al w.c. del locale piano terra e della tramezzatura nel vano retrostante deposito del piano sottostrada; o demolizione e ricostruzione di tutto ciò previsto nei grafici della concessione edilizia n. 24-28/07 del 20/08/2007. Adeguamento planimetrico catastale delle due unità immobiliari e fusione dei subalterni 7 e 8 con attribuzione di un nuovo subalterno. L'aggiudicatario del bene, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del Testo Unico (D.P.R: 06/06/2001 n. 380) e di cui all'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, e cioè potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi gironi del decreto dell'atto di trasferimento dell'immobile emesso dall'Autorità Giudiziaria.

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

Costi di regolarizzazione:

spese tecniche CILA in sanatoria: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni: 1) di cui al Punto A: nella planimetria catastale (sub 7) piano terra, rispetto allo stato dei luoghi non risulta indicata il tratto di tramezzatura in adiacenza alla scala in ferro; non risulta indicata nel vano laboratorio retrostante la tramezzatura di delimitazione in adiacenza al w.c.; dette tramezzature realizzate risultano in difformità rispetto alla C.E. n-24-28/07 del 20/08/2007. 2) di cui al Punto B: la planimetria catastale (sub 8) risulta conforme allo stato dei luoghi, ma il tratto di tramezzatura realizzata perpendicolarmente al w.c. risulta in difformità rispetto alla C.E. n. 24-28/07 del 20/08/2007. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove planimetrie catastali docfa in variazione per fusione delle Unità Immobiliari Urbane sub 7 e sub 8 del foglio 26 part. 65 attribuendo un nuovo subalterno, per renderli conforme alla C.E. n. 24-28/07 del 20/08/2007 Costi di regolarizzazione: I spese tecniche aggiornamento planimetrie catastali: €1.000,00

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

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche per aggiornamento catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.**BENI IN SANTA LUCIA DEL MELA VIA CESARE BATTISTI 57**

laboratorio artigianale a SANTA LUCIA DEL MELA VIA LA FARINA 10, della superficie commerciale di circa **70,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile, oggetto di valutazione è cosituito da un laboratorio artigianale composto da due vani destinati a laboratorio, da un vano adibito ad ufficio, da un w.c. e da un piccolo disimpegno, oltre due balconi prospicienti su via Cesare Battisti.

L'unità immobiliare, con accesso dalla via La Farina, ha un'altezza interna di 2,95 m, è posta al piano terra di un fabbricato con struttura in muratura, a tre elevazioni fuori terra oltre il piano sottotetto.

Identificazione catastale:

foglio 26 particella 65 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria I220, categoria C/1, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 939,54 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI N. 57, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di compravendita in Notaio Pierangela Pitrone di rep. n. 1513/901 del 17/05/2007. Trascrizione ai n. 22493/13193
Coerenze: L'immobile confina a Nord con fabbricato altra ditta foglio 26 part. 64, a Sud con fabbricato altra ditta foglio 26 part. 66, ad Est con la via Cesare Battisti e ad Ovest con terrapieno della via La Farina.

Immobile ristrutturato nel 2007.



Zona in cui ricade l'immobile



Quartiere in cui ricade l'immobile

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 SAN FILIPPO DEL MELA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione



tecnico incaricato: Alfredo Giovanni Aspa
Pagina 7 di 16



primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTELLO.

SERVIZI

farmacie
scuola per l'infanzia
scuola elementare
supermercato
negozi al dettaglio

mediocre
mediocre
mediocre
mediocre
mediocre



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:

mediocre
mediocre
mediocre
mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene pignorato è sito nel Comune di Santa Lucia del Mela, via La Farina ed è costituito da un locale adibito a laboratorio ubicato al piano terra del fabbricato a tre elevazioni fuori terra e sottotetto. Alla proprietà si accede dalla via La Farina n. 10. L'immobile da un punto di vista distributivo è costituito da un vano ingresso laboratorio (allo stato attuale adibito a cucina), da un retro vano laboratorio (allo stato attuale adibito a camera da letto), da un vano adibito ad ufficio e da un servizio igienico oltre due balconi prospicienti su via cesare Battisti primo piano. L'immobile ha un'altezza utile interna di m. 2,95. Si presenta in discreto (mediocre) stato di conservazione e manutenzione, tutti gli ambienti sono aerati e illuminati naturalmente e risultano intonacati e tinteggiati, piastrellati e provvisti di impianto elettrico. Nel vano ingresso è presente internamente una scala in ferro che collega l'unità immobiliare sottostante (sub 8) posta al piano sottostrada. E' presente un quadro elettrico a servizio di un montacarichi (attualmente chiuso) che collega l'intero stabile. Sviluppa una superficie utile commerciale di circa 70,30 mq. quella dei due balconcini complessivamente è di 3,40 mq. Il fabbricato, ove fa parte l'immobile oggetto di vendita, dal punto di vista costruttivo ha una struttura portante realizzata in muratura, e il prospetto si presenta in mediocre stato di conservazione..

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio preverniciato
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura
rivestimento interno: posto in vani e disimpegno realizzato in intonaco e tinteggiatura
rivestimento interno: posto in posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

mediocre
mediocre
mediocre
mediocre
mediocre
mediocre



Degli Impianti:



tecnico incaricato: Alfredo Giovanni Aspa
Pagina 8 di 16



elettrico: sottotraccia

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in rete fognaria comunale

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

mediocre

mediocre

mediocre



CLASSE ENERGETICA:

[87,23 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20231014 - 083086 - 61567 registrata in data 14/10/2023



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale laboratorio al lordo delle	70,30	x	100 %	=	70,30
murature					
Balconi	3,40	x	30 %	=	1,02
Totale:	73,70				71,32

PIANTA PIANO TERRA

Scala 1:100

Foglio n° 28 part. 65 sub. 7



Planimetria Piano Terra

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:



tecnico incaricato: Alfredo Giovanni Aspa
Pagina 9 di 16



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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (O.M.I.) (03/10/2023)

Offerta: Molti immobili in vendita

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 950,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione consiste in una stima sintetica per punti di merito. Il criterio che si intende adottare consiste nella ricerca del valore venale che il bene assume sul mercato, attraverso la determinazione del prezzo medio desunto dai valori dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, in modo da attribuire un valore al mq da moltiplicare per la superficie commerciale, e applicando a questo prodotto dei coefficienti di merito in modo da trovare il più probabile valore di mercato. Per i coefficienti da applicare viene utilizzata come giudala Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Per prima cosa si procede al calcolo della superficie commerciale partendo dal rilievo delle superfici effettuato durante i sopralluoghi ricordando che nel calcolo sono state considerate:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise fino ad un massimo di 25 cm;
- 30 % dei balconi e terrazze scoperte fino a 25mq, l'eccedenza 10%;

Le indagini di mercato svolte, per il reperimento dei dati utili alla stima, sono consistite nella consultazione dei dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al secondo semestre 2022: Quotazione immobiliare OMI: euro/mq Provincia: Messina, Comune: Santa Lucia del Mela Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: commerciale Valore di vendita per negozi in stato conservativo normale: da 670 a 950 € /mq Affitto mensile: da 4 a € /mq al mese. Considerando l'attuale crisi del mercato immobiliare, lo stato di fatto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ogni altro elemento che caratterizza l'appetibilità del bene in argomento, il sottoscritto esperto ritiene equo e corretto assumere il valore medio unitario pari a: **€/mq. 810,00** (670,00+950):2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,32 x 810,00 = **57.769,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.769,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.769,20**



tecnico incaricato: Alfredo Giovanni Aspa
Pagina 10 di 16



BENI IN SANTA LUCIA DEL MELA VIA CESARE BATTISTI 57



laboratorio artigianale a SANTA LUCIA DEL MELA VIA CESARE BATTISTI n. 57, della superficie commerciale di circa 73,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare, oggetto di valutazione, ubicata al piano sottostrada del fabbricato a più elevazioni fuori terra è composta da due vani adibiti a laboratorio e da un w.c. ed anti w.c.

Essa ha un'altezza interna di 3,25 m, è posta al piano terra di un fabbricato con struttura in muratura a tre elevazioni f.t. oltre il piano mansardato sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 65 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza mq 45 rendita 757,64 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti n. 2, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di compravendita in Notaio Pierangela Pitrone di Milazzo (ME) rep. n. 1513/901 del 17/05/2007. Trascrizione n. 22493/13193 del 25/05/2007. Coerenze: L'immobile confina a nord con fabbricato di proprietà altra ditta (part. 64), a sud con fabbricato di proprietà altra ditta (part. 66), ad est con la via Cesare Battisti e ad ovest con la via La Farina.

L'intero edificio sviluppa 3 piani (p, oltre al piano mansardato

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano sottostrada e un piano mansardato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

foglio 26 particella 65 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 939,54 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti, piano: Sottostrada, intestato a [REDACTED]

Immobile ristrutturato nel 2007.



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 SAN FILIPPO DEL MELA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTELLO.

SERVIZI

farmacie
scuola per l'infanzia
scuola elementare
supermercato
negozi al dettaglio

mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆



tecnico incaricato: Alfredo Giovanni Aspa

Pagina 11 di 16



luminosità:
 panoramicità:
 stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene pignorato è sito nel Comune di Santa Lucia del Mela, via Cesare Battisti 57 ed è costituito da un locale adibito a laboratorio ubicato al piano sottostrada del fabbricato a tre elevazioni fuori terra e sottotetto. Il fabbricato ove è localizzato l'immobile si affaccia sia sulla via La Farina e sia sulla via cesare Battisti. L'immobile da un punto di vista distributivo è costituito da un vano principale con due ampie vetrate da dove si accede dalla Via Cesare Bastisti, da due retri vano e da un servizio igienico e anti w.c. privi di illuminazione e aerazione diretta.

L'immobile ha un'altezza utile interna di m. 3,50. Si presenta in discreto (mediocre) stato di conservazione e manutenzione, tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati, piastrellati e provvisti di impianto elettrico. Nel retro vano è presente una scala in ferro che collega l'unità immobiliare (sub 7) posta al piano terra che ha accesso della via La Farina. Inoltre è presente internamente un montacarichi (attualmente chiuso) che collega l'intero stabile. Sviluppa una superficie utile commerciale di circa 73,20 mq.

Il fabbricato, ove fa parte l'immobile oggetto di vendita, dal punto di vista costruttivo ha una struttura portante realizzata in muratura, e il prospetto si presenta in mediocre stato di conservazione..

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio preverniciato mediocre ★★☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato mediocre ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura mediocre ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in vani realizzato in intonaco e tinteggiatura mediocre ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica mediocre ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia mediocre ★★☆☆☆☆

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in rete fognaria comunale ★★☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale mediocre ★★☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:

[38,74 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20231014 - 083086 - 61568 registrata in data 14/10/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



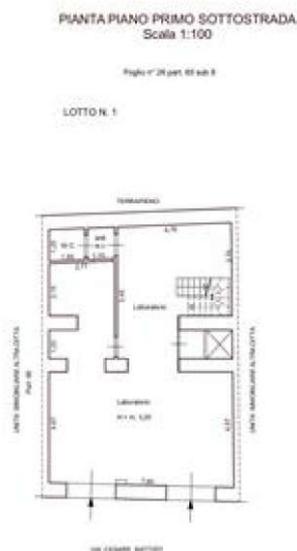
tecnico incaricato: Alfredo Giovanni Aspa
 Pagina 12 di 16



Locale laboratorio al lordo delle murature	73,20	x	100 %	=	73,20
Totale:	73,20				73,20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetria Piano 1° sottostrada

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (O.M.I.) (03/10/2023)

Offerta: molti immobili in vendita

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione consiste in una stima sintetica per punti di merito. Il criterio che si intende adottare consiste nella ricerca del valore venale che il bene assume sul mercato, attraverso la determinazione del prezzo medio desunto dai valori dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, in modo da attribuire un valore al mq da moltiplicare per la superficie commerciale, e applicando a questo prodotto dei coefficienti di merito in modo da trovare il più probabile valore di mercato. Per i coefficienti da applicare viene utilizzata come giudale Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Per prima cosa si procede al calcolo della superficie commerciale partendo dal rilievo delle superfici effettuato durante i sopralluoghi ricordando che nel calcolo sono state considerate:

- 100% delle superfici calpestabili;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Alfredo Giovanni Aspa

Pagina 13 di 16



- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise fino ad un massimo di 25 cm;
- 30 % dei balconi e terrazze scoperte fino a 25mq, l'eccedenza 10%;

Le indagini di mercato svolte, per il reperimento dei dati utili alla stima, sono consistite nella consultazione dei dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al secondo semestre 2022: Quotazione immobiliare OMI: euro/mq Provincia: Messina Comune: Santa Lucia del Mela Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: commerciale, Valore di vendita per negozi in stato conservativo normale: da 670 a 950 € /mq Affitto mensile: da 4 a 6 € /mq al mese. Considerando l'attuale crisi del mercato immobiliare che interessa il comprensorio del Mela, lo stato di fatto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente analizzate e ogni altro elemento che caratterizza l'appetibilità del bene in argomento, il sottoscritto esperto ritiene equo e corretto assumere il valore medio unitario pari a: €/mq. 810,00 (670,00+950):2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,20 x 810,00 = 59.292,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 59.292,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 59.292,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione consiste in una stima sintetica per punti di merito. Il criterio che si intende adottare consiste nella ricerca del valore venale che il bene assume sul mercato, attraverso la determinazione del prezzo medio desunto dai valori dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, in modo da attribuire un valore al mq da moltiplicare per la superficie commerciale, e applicando a questo prodotto dei coefficienti di merito in modo da trovare il più probabile valore di mercato. Per i coefficienti da applicare viene utilizzata come guida la Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008. Le indagini di mercato svolte, per il reperimento dei dati utili alla stima, sono consistite nella consultazione dei dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al secondo semestre 2022. Le fonti di informazione consultate sono: ufficio tecnico di Santa Lucia del Mela, agenzie: Milazzo, Barcellona P.G., immobiliari.it, osservatorio del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre imprese di costruzioni/tecnici.

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	laboratorio artigianale	71,32	0,00	57.769,20	57.769,20
B	laboratorio		0,00	59.292,00	59.292,00
				117.061,20 €	117.061,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari in esame (sub 7 e sub 8), seppur catastalmente distinte e dotate di accesso indipendente, derivano dall'originario immobile individuato catastalmente dalla particella 625 ex sub 5 soppressa. Gli accertamenti svolti hanno evidenziato che la suddivisione delle predette unità immobiliari non sono state accompagnate dal rispettivo frazionamento rispetto alla Concessione Edilizia N. 24-28/07 del 20-8-2007, rilasciata dal Comune di Santa Lucia del Mela che prevedeva la fusione delle due unità immobiliari del piano cantinato (sottostrada) e del piano terra. Considerato che in atto le due unità immobiliari risultano ancora asservite fra di esse tramite scala in ferro. La pretesa fruizione della stessa in via esclusiva da ciascuno degli eventuali acquirenti, potrebbe generare controversie giudiziarie non facilmente dirimibili. Considerato inoltre l'attuale utilizzo delle due u.i.u. nella sua globalità, come unica unità abitativa e le spese da sostenere per un'ipotetica riorganizzazione degli ambienti, lo scrivente ritiene non comodamente dicisibile la vendita degli immobili in più lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.561,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 112.561,20**

data 14/10/2023



tecnico incaricato: Alfredo Giovanni Aspa

Pagina 15 di 16



il tecnico incaricato
Alfredo Giovanni Aspa



tecnico incaricato: Alfredo Giovanni Aspa
Pagina 16 di 16

