

ING. BASILIO LUCA BIONDO
VICOLO III PILIERE, 10
98051 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)
Partita IVA: 03668680832
Codice fiscale: BNDPLL78E06A6385
Telefono: 3334383629
e-mail: ingblbiondo@gmail.com

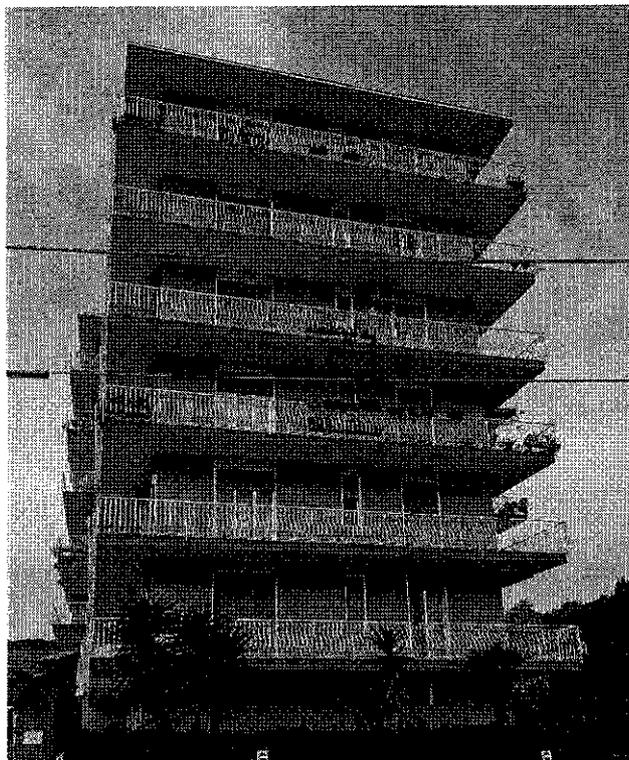
PERIZIA DI STIMA ANALITICA GIURATA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
in Comune di Barcellona Pozzo Di Gotto (ME)

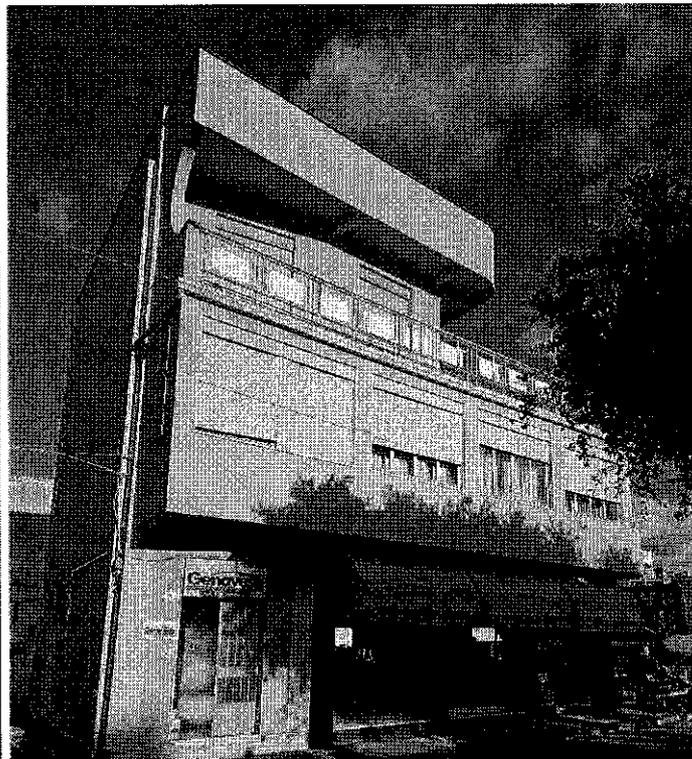
Committente

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

PROCEDIMENTO N. 18/2006 RGF FALLIMENTO



Fabbricato via Longano n. 39



Fabbricato via Gramsci nn. 4-6-8

Barcellona Pozzo Di Gotto, 27 febbraio 2024



Ing. Basilio Luca Biondo



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ing. **Basilio Luca Biondo**, con studio in Barcellona Pozzo Di Gotto (ME), VICOLO III PILIERE n. 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 3398, assicurato con la compagnia Lloyd's Insurance Company S.A., polizza n. GT3C366727P-LB, con scadenza in data 26/05/2024, a seguito dell'incarico ricevuto in data 3 novembre 2023 da TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO di redigere perizia di stima analitica giurata, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Barcellona Pozzo Di Gotto (ME), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante due sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolti in data 9 febbraio 2024 e 14 febbraio 2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Barcellona Pozzo Di Gotto (ME), Via Destra Longano n. 39, piano 6 e in Via Antonio Gramsci nn. 4-6-8.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo presso gli immobili in oggetto, durante i quali ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a individuare i beni nella loro consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- 1) Immobile sito in Comune di Barcellona Pozzo Di Gotto (ME), Via Destra Longano n. 39, piano 6, censito al foglio 28, particella 351 sub. 5, particella 351 sub. 36, particella 351 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);
- 2) Immobile sito in Comune di Barcellona Pozzo Di Gotto (ME), Via Antonio Gramsci nn. 4-6-8, censito al foglio 18, particella 488 sub. 1, particella 488 sub. 2, particella 488 sub. 3, particella 488 sub. 4 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

Indirizzo: Via Destra Longano n. 39 piano 6

Quote di proprietà:

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 28, particella 351, sub. 5, cat. C/2, classe 4, consistenza 13, rendita € 41,63, zona urbanistica B.1
- Catasto Fabbricati, foglio 28, particella 351, sub. 36, cat. A/2, classe 11, consistenza 6,5, rendita € 486,76, zona urbanistica B.1

Descrizione dell'immobile e confini:

Gli immobili oggetto di stima consistono in una unità immobiliare residenziale, ubicata al piano 6, composta da numero 6,5 vani, ed un garage di pertinenza.

Tali manufatti fanno parte di un fabbricato a sette elevazioni fuori terra, con struttura portante costituita in telai in c.a., che sorge sulla particella 351 ricadente al foglio 28 del NCEU.

Tale particella confina a Nord Ovest con la particella 1718, a Nord con la particella 1717, a Nord Est con la particella 1716, a Est con la particella 349, a Sud con Stretto I Zigari, a Ovest con la particella 1184 prospiciente con la Via Longano.

La distribuzione degli spazi interni è stata effettuata prevedendo un ingresso dal quale diparte un corridoio disimpegno con accesso ai vari vani.

Tali vani sono organizzati nei seguenti ambienti: n. 1 cucina, n. 2 bagni/servizi; n. 3 camere da letto, n. 1 salone/soggiorno.

Stato di conservazione e manutenzione:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09/02/2024, il sottoscritto CTU ha potuto appurare che l'appartamento di cui al sub. 36 appare in mediocre stato di conservazione, necessitando di importanti interventi di manutenzione.

L'impianto idrico, risultando ormai vetusto, appare non più efficiente presentando, in corrispondenza dei servizi igienici, diverse carenze.

Si riscontrano, infatti, sbalzi di pressione, colpi d'ariete e gocciolamenti dalla rubinetteria, dovuti, presumibilmente, ad un cattivo stato di conservazione delle tubazioni, delle valvole e dei vari componenti dell'impianto.

L'impianto elettrico, risalendo all'epoca di realizzazione del fabbricato, non risulta più conforme alla normativa vigente.

Si riscontrano gravi criticità nella copertura a lastrico solare, che presenta parecchi danni all'impermeabilizzazione con conseguenti infiltrazioni, causa di umidità, muffe e screpolature dell'intonaco nella maggior parte dei vani.

I serramenti esterni appaiono inefficienti, presentando diverse aree ossidate e corrose in corrispondenza degli imbotti, con conseguente infiltrazione delle acque meteoriche.

Anche nei locali adibiti a deposito del Piano Terra, individuati al sub. 5, si riscontra la presenza di parecchia umidità sia di risalita che al soffitto.

Sono evidenti, inoltre, alcune fessurazioni sui pilastri che lasciano presagire un ammaloramento del copriferro e probabile ossidazione delle armature.

Impianti tecnologici:

L'appartamento di cui al sub. 36 è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari per renderlo agibile.

Lo stesso è dotato, infatti, di impianto idrico e fognante, elettrico, radiotelevisivo, termico (alimentato tramite caldaia a gas e radiatori su parete per il riscaldamento e da split a parete per il raffrescamento); i radiatori a parete risultano instabili ed usurati.

Il sub. 5, destinato a deposito, è regolarmente dotato di impianto elettrico.

Finiture:

L'immobile risulta rifinito con finiture di media qualità, presentando pavimentazione con piastrelle di ceramica, soglie e rifasci dei balconi in marmo, tramezzi e tamponature in laterizi forati regolarmente intonacati e tinteggiati.

Norme Piano Urbanistico:

Piano Regolatore Generale del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto

Atti di provenienza:

- Assegnazioni porzioni immobile a rogito Notaio Salvatore Cutropia di Barcellona Pozzo di Gotto in data 30 dicembre 1982, repertorio 115806/10367 (allegato A.1)

Estratti di mappa:

- Mappa Catastale Fg. 28 Part. 351 (allegato B.1)
- Planimetria Catastale Fg. 218, Prt. 351, sub. 5 (allegato B.2)
- Planimetria Catastale Fg. 218, Prt. 351, sub. 36 (allegato B.3)
- Visura Catastale Fg. 218, Prt. 351, sub. 5 (allegato B.4)
- Visura Catastale Fg. 218, Prt. 351, sub. 36 (allegato B.5)

Visure catastali:

- Visura Catastale Fg. 28 Part. 351 Sub. 36 (allegato B.6)
- Visura Catastale Fg. 28 Part. 351 Sub. 5 (allegato B.7)

Planimetrie catastali:

- Plan Catastale Fg. 28 Part. 351 Sub. 5 (allegato B.8)
- Plan Catastale Fg. 28 Part. 351 Sub. 36 (allegato B.9)

Situazione urbanistica:

- Licenza edilizia n. 2492 del 31 gennaio 1975 (domanda in data 31 dicembre 1974, prot. 41584). (allegato C.1)
- Licenza edilizia n. 2517 del 19 novembre 1975: Variazione distribuzione spazi interni. (allegato C.2)
- Richiesta Certificato di abitabilità, prot. 37702 del 16 luglio 2012: agli atti risulta presente la "Richiesta autorizzazione di abitabilità o d'uso" depositata con Prot. n. 37702 del 16/07/2012 per il sub. 32, e successiva richiesta di integrazione, emessa dal Comune di Barcellona P.G. con Prot. n. 47771 del 21/09/2012. Non risulta ulteriore documentazione depositata in riferimento a tale richiesta. Allo stato attuale, pertanto, l'immobile risulta sprovvisto di agibilità. (allegato C.3)
- Attestazione avvenuto deposito presso il GC n. 23066 del 28 agosto 1976 (allegato C.4)

L'unità immobiliare ubicata al piano sesto, oggetto della presente stima, risulta difforme rispetto al progetto, assentito con l'ultima licenza edilizia, rilasciata con Prot. n. 2517 del 19/11/1975, ancorché conforme alla planimetria catastale depositata con Prot.n. 8142 del 02/05/1981.

Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni e nella diversa conformazione degli aggetti (balconi), continui sui vari prospetti nello stato di fatto e nella planimetria catastale, ma frammentati nel piano tipo di progetto.

Vincoli:

- Rischio Idraulico R4 e Pericolosità Idraulica P4. Da un'analisi del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino del Longano, redatto ai sensi dell'art. 67 del D.Lgs. 3 Aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., ed emesso con Deliberazione n. 4 del 25/02/2020 - D.P. n. 2/AdB del 19/03/2020 dalla Regione Siciliana, Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia, Servizio 2 "Assetto del Territorio" Unità Operativa 2.1: si evince che il fabbricato di cui agli immobili oggetto di stima ricade in area identificata come R4: "Rischio idraulico molto elevato", di cui all'art. 12 della Relazione Generale dell'anno 2004.

Le stesse aree, inoltre, sono censite con Pericolosità Idraulica molto elevata (P4), di cui all'art. 11 della Relazione generale del 2004.

A seguito di tale classificazione, sono state stabilite molteplici prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di trasformazione del territorio alla quali sarà necessario attenersi scrupolosamente.

Sopralluoghi:

- Venerdì 9 febbraio 2024: a seguito di contatto con il referente dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto CTU ha proceduto ad un sopralluogo congiunto al fine di appurare la consistenza e lo stato di conservazione dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati tutti gli ambienti, acquisendo documentazione fotografica degli elementi significativi.

Si è proceduto, inoltre, alla verifica della conformità fra lo stato di fatto e quanto depositato e assentito con concessione edilizia n. 2517 del 19/11/1975, rilevando le dimensioni dei vani e verificando la distribuzione interna.

A valle di tale verifica si sono riscontrate evidenti difformità nella distribuzione degli spazi interni e nella conformazione degli aggetti (balconi), continui sui vari prospetti nello stato di fatto e frammentati in progetto.

Nel corso del sopralluogo è stato acquisito un preventivo per i necessari lavori di ristrutturazione, debitamente timbrato e sottoscritto dall'impresa di Costruzioni [REDACTED] (allegato D.1)



4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Comune: BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

Indirizzo: Via Antonio Gramsci nn. 4-6-8

Quote di proprietà:**Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 18, particella 488, sub. 1, cat. C/2, classe 4, consistenza 81, rendita € 259,36, zona urbanistica B.1
- Catasto Fabbricati, foglio 18, particella 488, sub. 2, cat. C/1, classe 12, consistenza 72, rendita € 3.453,72, zona urbanistica B.1
- Catasto Fabbricati, foglio 18, particella 488, sub. 3, cat. A/10, classe 1, consistenza 5 Vani, rendita € 671,39, zona urbanistica B.1
- Catasto Fabbricati, foglio 18, particella 488, sub. 4, cat. A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 402,84, zona urbanistica B.1

Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato con struttura in c.a. a n. 3 elevazioni furi terra, più piano interrato.

Il manufatto sorge sulla particella 488 del Foglio 18 del NCEU.

Lo stesso confina a Nord e a Ovest con la particella 238 appartenente ad altra ditta, a Sud con Via Papa Giovanni XXIII, a Ovest con Via Antonio Gramsci.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è stato suddiviso come segue: al Piano interrato S/1, sub. 1, si trova il Deposito, costituito da due ambienti separati da un tramezzo; il Piano Terra, sub. 2, è adibito ad attività commerciale e risulta suddiviso in un ampio locale ad uso negozio, vano scale, servizi e disimpegno che collega tale piano al vano scala di accesso ai piani superiori; il Piano Primo, sub. 3, adibito ad uso uffici, suddiviso in un corridoio di accesso al vano scala, ad un vano archivio e all'area uffici, articolata in un ampio open space e due vani di superficie minore, uno dei quali provvisto di servizi; il Piano Secondo, sub. 4, che vede la presenza di un disimpegno ad uso ingresso e n. 2 vani ad uso ufficio; attraverso questi ultimi si accede alla terrazza esterna, dalla quale, tramite una scala a chiocciola, si accede al terrazzo di copertura.

Stato di conservazione e manutenzione:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024, il sottoscritto CTU ha potuto appurare che l'immobile oggetto di stima appare in discreto stato di conservazione.

Si denotano, tuttavia, in corrispondenza del deposito al piano S1, sub. 1, estese zone di umidità e muffe sulle pareti perimetrali, dovute ad umidità di risalita e infiltrazioni dalla superficie stradale sovrastante.

Il Piano terra, sub.2, ed il Piano primo, sub. 3, appaiono curati e regolarmente mantenuti, tuttavia, al Piano primo, si riscontra la presenza di umidità proveniente da infiltrazioni dagli infissi e dalla facciata.

Al Piano secondo, sub. 4, si riscontra la presenza di parecchia umidità proveniente da infiltrazioni dal solaio di copertura, causate da lesioni della guaina di impermeabilizzazione del lastrico solare.

Impianti tecnologici:

L'immobile risulta regolarmente dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari per renderlo agibile, quali impianto idrico e fognante, elettrico, radiotelevisivo, termico (pompe di calore e unità interne a soffitto per il PT e a parete per il P1).

Finiture:

L'immobile risulta rifinito con finiture di buona qualità, presentando pavimentazione e rivestimento dei bagni con piastrelle di ceramica, scossaline in lamiera sui parapetti della terrazza e tramezzi e tamponature in laterizi forati regolarmente intonacati e tinteggiati.

Norme Piano Urbanistico:

Piano Regolatore Generale del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto

Atti di provenienza:

- atto di compravendita a rogito Notaio Amilcare Comito del 11 febbraio 1980, repertorio 38343, raccolta 3428, registrato a Barcellona Pozzo di Gotto in data 23 febbraio 1981 al n. 386, vol. XVII (allegato A.2)

Estratti di mappa:

- Visure Catastali (allegato B.10)
- Planimetrie Catastali (allegato B.11)

Situazione urbanistica:

L'immobile oggetto di stima è provvisto di diversi titoli abilitativi che si sono succeduti nel corso degli anni, come di seguito indicato:

- Licenza edilizia n. 1627 del 9 novembre 1972 (domanda in data 11 ottobre 1972): autorizzazione della costruzione di un fabbricato a n. 2 elevazioni fuori terra più piano interrato. (allegato C.5)
- Concessione Edilizia in Sanatoria L. R. n.7/1980 n. 1251221083 del 22 ottobre 1983 (domanda in data 21 agosto 1980, prot. 24599): sanatoria dell'ampliamento e la sopraelevazione del Piano Secondo (terza elevazione fuori terra). (allegato C.6)
- Provvedimento Inizio Lavori Genio Civile n. 26296 del 18 novembre 1982 (allegato C.7)



- CIS Sanatoria n. del 1° dicembre 2014 (allegato C.8)
- Perizia Giurata Conformità Urbanistica, prot. del 16 gennaio 2014 (allegato C.9)
- Certificato di agibilità n. 15/2014 del 16 dicembre 2014 (allegato C.10)

Dall'esame della documentazione in atti si evince che la distribuzione degli spazi interni al Piano Primo, individuato al sub. 3, risulta difforme dall'ultima Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 1251221083 del 22/10/1983, ancorché conforme alle planimetrie catastali depositate con Prot.n. ME0302975 del 20/08/2014.

Nello stato di fatto si riscontra l'assenza di un corridoio che invece risulta presente nel suddetto Titolo abilitativo.

Vincoli:

- Rischio Idraulico R4 e Pericolosità Idraulica P4. Da un'analisi del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino del Longano, redatto ai sensi dell'art. 67 del D.Lgs. 3 Aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., ed emesso con Deliberazione n. 4 del 25/02/2020 - D.P. n. 2/AdB del 19/03/2020 dalla Regione Siciliana, Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia, Servizio 2 "Assetto del Territorio" Unità Operativa 2.1: si evince che il fabbricato di cui agli immobili oggetto di stima ricade in area identificata come R4: "Rischio idraulico molto elevato", di cui all'art. 12 della Relazione Generale dell'anno 2004.

Le stesse aree, inoltre, sono censite con Pericolosità Idraulica molto elevata (P4), di cui all'art. 11 della Relazione generale del 2004.

A seguito di tale classificazione, sono state stabilite molteplici prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di trasformazione del territorio alla quali sarà necessario attenersi scrupolosamente.

Sopralluoghi:

- mercoledì 14 febbraio 2024: a seguito di contatto con il referente dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto CTU ha proceduto ad un sopralluogo congiunto al fine di appurare la consistenza e lo stato di conservazione dell'immobile stesso.

Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati tutti gli ambienti, acquisendo documentazione fotografica degli elementi significativi.

Si è proceduto, inoltre, alla verifica della conformità fra lo stato di fatto e quanto depositato e assentito con i vari titoli abilitativi succedutesi negli anni, rilevando le dimensioni dei vani e verificando la distribuzione interna.

A valle di tale verifica si sono riscontrate alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni del Piano Primo. (allegato D.2)

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.



6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

Dati catastali: Fg. 28, Part. 351, subb. 5, 36

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna netta - SIN

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Cantine non collegate ai vani principali	13,00	25%	3,25
Unità principale	130,00	100%	130,00
Balconi scoperti	30,00	25%	7,50
Superficie commerciale totale, m²			140,75

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
	0,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Ultimo piano	1,10
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
ARREDAMENTO - Mediocre	1,05
Coefficiente globale	0,86

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 540,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 810,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 675,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Vedere preventivo acquisito in fase di sopralluogo	€ 57.280,92
Totale	€ 57.280,92

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 620,00
---------------------------------------	-----------------

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Comune: BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

Dati catastali: Fg. 18, Part. 488, subb. 1, 2, 3, 4

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna netta - SIN

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	238,00	100%	238,00
Terrazze scoperte	133,00	25%	33,25
Cantine collegate ai vani principali	96,00	35%	33,60
Superficie commerciale totale, m²			304,85

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,90
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	1,00
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Ovest	0,98
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
ARREDAMENTO - Buono	1,08
Coefficiente globale	0,51

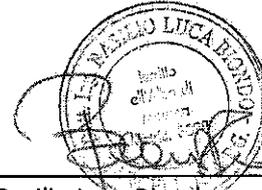
VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 820,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.250,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.035,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Ripristino impermeabilizzazione copertura e danni dovuti alle infiltrazioni	€ 15.000,00
Totale	€ 15.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 900,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 31.039,17
Valore OMI: € 12.428,44
Valore medio di mercato: € 18.239,38 = (160.915,07 - 15.000) x 1/8 = (€ 1.035,00 x 0,51 x m² 304,85 - € 15.000) x 1/8
Valore stimato: € 15.615,77 = (139.926,15 - 15.000) x 1/8 = (€ 900,00 x 0,51 x m² 304,85 - € 15.000) x 1/8

VALORE STIMATO € 15.615,77
(euro quindicimilaseicentoquindici/77)



Ing. Basilio Luca Biondo

0
5
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
5
5
1
8
8
0
8
8



7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Ing. Basilio Luca Biondo**, con studio in Barcellona Pozzo Di Gotto (ME), VICOLO III PILIERE n. 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 3398, assicurato con la compagnia Lloyd's Insurance Company S.A., polizza n. GT3C366727P-LB, con scadenza in data 26/05/2024, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

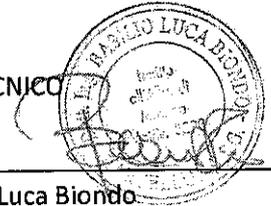
che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 33.382,77
(euro trentatremilatrecentoottantadue/77)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Barcellona Pozzo Di Gotto, 27 febbraio 2024

IL TECNICO



Ing. Basilio Luca Biondo

8. ALLEGATI

- A.1 - Assegnazioni porzioni immobile a rogito Notaio Salvatore Cutropia di Barcellona Pozzo di Gotto in data 30 dicembre 1982, repertorio 115806/10367
- A.2 - Atto di compravendita a rogito Notaio Amilcare Comito del 11 febbraio 1980, repertorio 38343, raccolta 3428, registrato a Barcellona Pozzo di Gotto in data 23 febbraio 1981 al n. 386, vol. XVII
- B.1 - Mappa Catastale Fg. 28 Part. 351
- B.2 - Planimetria Catastale Fg. 218, Prt. 351, sub. 5
- B.3 - Planimetria Catastale Fg. 218, Prt. 351, sub. 36
- B.4 - Visura Catastale Fg. 218, Prt. 351, sub. 5
- B.5 - Visura Catastale Fg. 218, Prt. 351, sub. 36
- B.6 - Visura Catastale Fg. 28 Part. 351 Sub. 36
- B.7 - Visura Catastale Fg. 28 Part. 351 Sub. 5
- B.8 - Plan Catastale Fg. 28 Part. 351 Sub. 5
- B.9 - Plan Catastale Fg. 28 Part. 351 Sub. 36
- B.10 - Visure Catastali
- B.11 - Planimetrie Catastali
- C.1 - Licenza edilizia n. 2492 del 31 gennaio 1975 (domanda in data 31 dicembre 1974, prot. 41584)
- C.2 - Licenza edilizia n. 2517 del 19 novembre 1975
- C.3 - Richiesta Certificato di abitabilità, prot. 37702 del 16 luglio 2012
- C.4 - Attestazione avvenuto deposito presso il GC n. 23066 del 28 agosto 1976
- C.5 - Licenza edilizia n. 1627 del 9 novembre 1972 (domanda in data 11 ottobre 1972)
- C.6 - Concessione Edilizia in Sanatoria L. R. n.7/1980 n. 1251221083 del 22 ottobre 1983 (domanda in data 21 agosto 1980, prot. 24599)
- C.7 - Provvedimento Inizio Lavori Genico Civile n. 26296 del 18 novembre 1982
- C.8 - CIS Sanatoria n. del 1° dicembre 2014

C.9 - Perizia Giurata Conformità Urbanistica, prot. del 16 gennaio 2014

C.10 - Certificato di agibilità n. 15/2014 del 16 dicembre 2014

D.1 - A seguito di contatto con il referente dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto CTU ha proceduto ad un sopralluogo congiunto al fine di appurare la consistenza e lo stato di conservazione dell'immobile stesso. Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati tutti gli ambienti, acquisendo documentazione fotografica degli elementi significativi. Si è proceduto, inoltre, alla verifica della conformità fra lo stato di fatto e quanto depositato e assentito con concessione edilizia n. 2517 del 19/11/1975, rilevando le dimensioni dei vani e verificando la distribuzione interna. A valle di tale verifica si sono riscontrate evidenti difformità nella distribuzione degli spazi interni e nella conformazione degli aggetti (balconi), continui sui vari prospetti nello stato di fatto e frammentati in progetto. Nel corso del sopralluogo è stato acquisito un preventivo per i necessari lavori di ristrutturazione, debitamente timbrato e sottoscritto dall'impresa di Costruzioni Esse Pi Esse di Spinella Salvatore Antonio.

D.2 - A seguito di contatto con il referente dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto CTU ha proceduto ad un sopralluogo congiunto al fine di appurare la consistenza e lo stato di conservazione dell'immobile stesso. Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati tutti gli ambienti, acquisendo documentazione fotografica degli elementi significativi. Si è proceduto, inoltre, alla verifica della conformità fra lo stato di fatto e quanto depositato e assentito con i vari titoli abilitativi succedutesi negli anni, rilevando le dimensioni dei vani e verificando la distribuzione interna. A valle di tale verifica si sono riscontrate alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni del Piano Primo.

- E.1 - 20240209_31645PM_Ing. Biondo
- E.2 - 20240209_31657PM_Ing. Biondo
- E.3 - 20240209_31710PM_Ing. Biondo
- E.4 - 20240209_31750PM_Ing. Biondo
- E.5 - 20240209_31810PM_Ing. Biondo
- E.6 - 20240209_31846PM_Ing. Biondo
- E.7 - 20240209_31901PM_Ing. Biondo
- E.8 - 20240209_31956PM_Ing. Biondo
- E.9 - 20240209_32004PM_Ing. Biondo
- E.10 - 20240209_32029PM_Ing. Biondo
- E.11 - 20240209_32033PM_Ing. Biondo
- E.12 - 20240209_32051PM_Ing. Biondo
- E.13 - 20240209_32057PM_Ing. Biondo
- E.14 - 20240209_32123PM_Ing. Biondo
- E.15 - 20240209_32145PM_Ing. Biondo
- E.16 - 20240209_32152PM_Ing. Biondo
- E.17 - 20240209_32229PM_Ing. Biondo
- E.18 - 20240209_32235PM_Ing. Biondo
- E.19 - 20240209_32243PM_Ing. Biondo
- E.20 - 20240209_32256PM_Ing. Biondo
- E.21 - 20240209_32308PM_Ing. Biondo
- E.22 - 20240209_32327PM_Ing. Biondo
- E.23 - 20240209_32341PM_Ing. Biondo
- E.24 - 20240209_32353PM_Ing. Biondo
- E.25 - 20240209_32502PM_Ing. Biondo
- E.26 - 20240209_32519PM_Ing. Biondo
- E.27 - 20240209_32530PM_Ing. Biondo
- E.28 - 20240209_33957PM_Ing. Biondo
- E.29 - 20240209_34003PM_Ing. Biondo
- E.30 - 20240209_34010PM_Ing. Biondo
- E.31 - 20240209_34018PM_Ing. Biondo
- E.32 - 20240209_34043PM_Ing. Biondo
- E.33 - 20240209_34049PM_Ing. Biondo
- E.34 - 20240209_34104PM_Ing. Biondo
- E.35 - 20240209_34154PM_Ing. Biondo



- E.36 - 20240209_34204PM_Ing. Biondo
- E.37 - 20240209_34215PM_Ing. Biondo
- E.38 - 20240209_34249PM_Ing. Biondo
- E.39 - 20240209_34301PM_Ing. Biondo
- E.40 - 20240209_34540PM_Ing. Biondo
- E.41 - 20240209_34818PM_Ing. Biondo
- E.42 - 20240209_34844PM_Ing. Biondo
- E.43 - 20240209_35215PM_Ing. Biondo
- E.44 - 20240209_35247PM_Ing. Biondo
- E.45 - 20240209_35301PM_Ing. Biondo
- E.46 - 20240209_35402PM_Ing. Biondo
- E.47 - 20240209_35409PM_Ing. Biondo
- E.48 - 20240209_35436PM_Ing. Biondo
- E.49 - 20240209_35453PM_Ing. Biondo
- E.50 - 20240209_35458PM_Ing. Biondo
- E.51 - 20240209_35747PM_Ing. Biondo
- E.52 - 20240209_40215PM_Ing. Biondo
- E.53 - 20240209_40238PM_Ing. Biondo
- E.54 - 20240209_40327PM_Ing. Biondo
- E.55 - 20240209_40331PM_Ing. Biondo
- E.56 - 20240214_35003PM_Ing. Biondo
- E.57 - 20240214_35023PM_Ing. Biondo
- E.58 - 20240214_35035PM_Ing. Biondo
- E.59 - 20240214_35046PM_Ing. Biondo
- E.60 - 20240214_35110PM_Ing. Biondo
- E.61 - 20240214_35124PM_Ing. Biondo
- E.62 - 20240214_35150PM_Ing. Biondo
- E.63 - 20240214_35155PM_Ing. Biondo
- E.64 - 20240214_35226PM_Ing. Biondo
- E.65 - 20240214_35308PM_Ing. Biondo
- E.66 - 20240214_35321PM_Ing. Biondo
- E.67 - 20240214_35329PM_Ing. Biondo
- E.68 - 20240214_35556PM_Ing. Biondo
- E.69 - 20240214_35605PM_Ing. Biondo
- E.70 - 20240214_35638PM_Ing. Biondo
- E.71 - 20240214_40139PM_Ing. Biondo
- E.72 - 20240214_40147PM_Ing. Biondo
- E.73 - 20240214_40205PM_Ing. Biondo
- E.74 - 20240214_40209PM_Ing. Biondo
- E.75 - 20240214_40220PM_Ing. Biondo
- E.76 - 20240214_40246PM_Ing. Biondo
- E.77 - 20240214_40257PM_Ing. Biondo
- E.78 - 20240214_40318PM_Ing. Biondo
- E.79 - 20240214_40329PM_Ing. Biondo
- E.80 - 20240214_40335PM_Ing. Biondo
- E.81 - 20240214_40340PM_Ing. Biondo
- E.82 - 20240214_40353PM_Ing. Biondo
- E.83 - 20240214_40400PM_Ing. Biondo
- E.84 - 20240214_40524PM_Ing. Biondo
- E.85 - 20240214_40532PM_Ing. Biondo
- E.86 - 20240214_40551PM_Ing. Biondo
- E.87 - 20240214_40554PM_Ing. Biondo
- E.88 - 20240214_40602PM_Ing. Biondo

E.89 - 20240214_40640PM_Ing. Biondo
E.90 - 20240214_40648PM_Ing. Biondo
E.91 - 20240214_40657PM_Ing. Biondo
E.92 - 20240214_40704PM_Ing. Biondo
E.93 - 20240214_40742PM_Ing. Biondo
E.94 - 20240214_40754PM_Ing. Biondo
E.95 - 20240214_40805PM_Ing. Biondo
E.96 - 20240214_40812PM_Ing. Biondo
E.97 - 20240214_40819PM_Ing. Biondo
E.98 - 20240214_40843PM_Ing. Biondo
E.99 - 20240214_40854PM_Ing. Biondo
E.100 - 20240214_40903PM_Ing. Biondo
E.101 - 20240214_41042PM_Ing. Biondo
E.102 - 20240214_41051PM_Ing. Biondo
E.103 - 20240214_41058PM_Ing. Biondo
E.104 - 20240214_41119PM_Ing. Biondo
E.105 - 20240214_41122PM_Ing. Biondo
E.106 - 20240214_41125PM_Ing. Biondo
E.107 - 20240214_41505PM_Ing. Biondo
E.108 - 20240214_41521PM_Ing. Biondo
E.109 - 20240214_41553PM_Ing. Biondo
E.110 - 20240214_41614PM_Ing. Biondo



