



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SPA UNICREDIT

DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANTONINO LEONE

CF:LNENNN67A21I084T

con studio in SAN PIER NICETO (ME) V. CONTURA, 9



telefono: 0909929217
email: antonino.leone@yahoo.com



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 84/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PACE DEL MELA Via Luigi Pellegrino 14, della superficie commerciale di **87,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento composto da tre vani attualmente destinati a camere da letto, un bagno, un ingresso/disimpegno, un piccolo lavatoio/ripostiglio ricavato esternamente mediante chiusura con struttura amovibile in alluminio e vetro di un tratto di balcone.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,08 m, è posta al piano secondo di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre elevazioni f.t. oltre il piano mansardato sottotetto.

Negli elaborati grafici facenti parte del fascicolo cartaceo conservato negli archivi dell'Ufficio del Territorio di Messina, risulta al piano terra, in adiacenza alla via Luigi Pellegrino ed all'area comune di accesso al fabbricato, una superficie a parcheggio di 32 mq, riservata all'intero piano 2° (pertinenza delle u.i.u. sub 6 e sub 7).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 3, ha un'altezza interna di 3,08 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 300 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Pellegrino n. 2, piano: Secondo, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da Atto di compravendita in Notaio Paolo Trovato di Milazzo (ME) rep. n. 16879 del 16/07/01. Trascrizione n. 19269 del 24/07/01

Coerenze: A Nord, Sud ed Est si affaccia su terreno libero condominiale. Ad Ovest confina sia con il vano scala sia con l'appartamento identificato dalla particella n. 300 sub 7. Come risulta dalle rappresentazioni grafiche allegate, lo stato di fatto coincide con la planimetria catastale dell'unità immobiliare, eccetto una trascurabile riduzione della superficie nel locale adibito a lavatoio/ripostiglio, ricavato dalla chiusura con struttura precaria di un tratto di balcone.

Intestazione catastale e quote di proprietà del bene, correttamente aggiornate tramite segnalazione n. 19785710 del 08/03/2019 al Contact Center dell'Agenzia delle Entrate. Il sopralluogo e gli accertamenti svolti presso l'Ufficio Anagrafe comunale, hanno evidenziato una piccola variazione toponomastica; l'immobile risulta ubicato in via Luigi Pellegrino n. 14 e non al n. 2 come erroneamente indicato nella visura catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 oltre al piano mansardato piani, 3 oltre al piano mansardato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

A.1 posto auto, composto da Area scoperta pavimentata ad uso esclusivo u.i.u. piano 2°; posta sul lato Nord a confine con la via L. Pellegrino, sviluppa una superficie commerciale di **3,20** Mq. (consistenza considerata pari al 50% dell'intera superficie riservata al piano 2°)

B appartamento a PACE DEL MELA Via Luigi Pellegrino 14, della superficie commerciale di **106,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxxxxx)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento composto da due spaziosi vani, attualmente destinati a studio e cucina/soggiorno, un ingresso, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,10 m, è posta al piano secondo di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre elevazioni f.t. oltre il piano mansardato sottotetto.



Negli elaborati grafici facenti parte fascicolo cartaceo presente negli archivi dell'Ufficio del Territorio di Messina, al piano terra, in adiacenza alla via Luigi Pellegrino ed all'area comune per l'accesso al fabbricato, risulta una superficie a parcheggio di 32 mq, riservata all'intero piano 2° (pertinenza di entrambe le u.i.u. sub 6 e sub 7).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 4, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 300 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Pellegrino n. 2, piano: Secondo, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da Atto di vendita in Notaio Salvatore Alioto in Rometta rep. n. 23827 del 17/07/91. Trascrizione n. 20709/17263 del 26/07/91

Coerenze: A Nord, Sud ed Ovest si affaccia su terreno libero condominiale. Ad Est confina sia con il vano scala, sia con l'appartamento identificato dalla part. n. 300 sub. 6. L'accesso nell'unità immobiliare ha evidenziato la presenza di un varco di comunicazione con l'appartamento identificato dal sub 6 e la chiusura con struttura amovibile del tratto di balcone posto a sud-est; detti interventi, non riportati in planimetria catastale, dovranno essere regolarizzati o eliminati.

L'intestazione catastale e le quote di proprietà non risultano correttamente aggiornate. La segnalazione è stata inviata al Contact Center dell'Agenzia delle Entrate, ma ancora non hanno provveduto alla correzione dei dati. Il sopralluogo e gli accertamenti svolti presso l'Ufficio Anagrafe comunale, hanno inoltre evidenziato una piccola variazione toponomastica; l'immobile risulta ubicato in via Luigi Pellegrino n. 14 e non al n. 2 come erroneamente indicato nella visura catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 oltre il piano mansardato piani, 3 oltre il piano mansardato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

B.2 posto auto, composto da Area scoperta pavimentata ad uso esclusivo u.i.u. piano 2°; posta sul lato Nord a confine con la via L. Pellegrino, sviluppa una superficie commerciale di **3,20 Mq**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	194,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.449,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.500,00
Data della valutazione:	19/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di proprietario.

oltre ai proprietari (coniugi in regime di comunione legale dei beni), alla data del sopralluogo nelle unità abitative in esame, risultano residenti anche i figli. Inoltre, come dichiarato nel verbale allegato e riscontrato nel corso degli accertamenti, nell'immobile vive anche la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, madre del proprietario.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/05/2007 a firma di Notaio Salvatore Alioto ai nn. 55961/15615 di repertorio, registrata il 18/05/2007 a Messina ai nn. 21506, iscritta il 18/05/2007 a Messina ai nn. 6214, a favore di Banco di Sicilia S.P.A. sede di Palermo c.f. 05102070827, contro ██████████
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da concessione mutuo.

Importo ipoteca: 105000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/09/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1222 di repertorio, registrata il 14/10/2016 a Messina ai nn. 26570, trascritta il 14/10/2016 a Messina ai nn. 20559, a favore di UNICREDIT S.P.A. Roma c.f. 00348170101, contro ██████████ - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sub 7 quota 1/2) , in forza di atto di compravendita (dal 17/07/1991), con atto stipulato il 17/07/1991 a firma di notaio Salvatore Alioto ai nn. 23827 di repertorio, trascritto il 26/07/1991 a Messina ai nn. 20709/17263.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al foglio 6 part. 300 sub 7

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sub 6 quota 1/48) per la quota di 1/48, in forza di denuncia di successione (dal 27/10/1999), con atto stipulato il 09/03/2000 a firma di Ufficio Registro Milazzo ai nn. 128/Vol 295 di repertorio, trascritto il 14/04/2000 a Messina ai nn. 8879/7419.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al foglio 6 part. 300 sub 6

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sub 6 quota 47/48) , in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2001), con



atto stipulato il 16/07/2001 a firma di notaio Paolo Trovato ai nn. 16879/3736 di repertorio, registrato il 03/08/2001 a Milazzo ai nn. 1183/1V, trascritto il 24/07/2001 a Messina ai nn. 19269/16008.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al foglio 6 part. 300 sub 6

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sub 7 quota 1/2) , in forza di Atto di donazione (dal 16/07/2001), con atto stipulato il 16/07/2001 a firma di notaio Paolo Trovato ai nn. 16878/3735 di repertorio, registrato il 03/08/2001 a Milazzo ai nn. 1182, trascritto il 24/07/2001 a Messina ai nn. 19268/16007.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al foglio 6 part. 300 sub 7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sub 7 quota 1/2) , in forza di atto di compravendita (dal 17/07/1991 fino al 16/07/2001), con atto stipulato il 17/07/1991 a firma di notaio Salvatore Alioto ai nn. 23827 di repertorio, trascritto il 26/07/1991 a Messina ai nn. 20709/17263.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al foglio 6 part. 300 sub 7

██████████ 24/48 - ██████████ 24/48 (SUB 6) per la quota di 48/48, in forza di atto di compravendita (dal 10/12/1991 fino al 27/10/1999), con atto stipulato il 10/12/1991 a firma di notaio Salvatore Alioto -Rometta ai nn. 24688 di repertorio, registrato il 27/12/1991 a Milazzo ai nn. 1707, trascritto il 03/01/1992 a Messina ai nn. 257/246.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al foglio 6 part. 300 sub 6

██████████ 40/48 - ██████████ 3/48 - ██████████ 3/48 - ██████████ 1/48 (SUB 6) per la quota di 47/48, in forza di denuncia di successione (dal 27/10/1999 fino al 16/07/2001), con atto stipulato il 09/03/2000 a firma di Ufficio Registro Milazzo ai nn. 128/ Vol 295 di repertorio, trascritto il 14/04/2000 a Messina ai nn. 8879/7419.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al foglio 6 part. 300 sub 6

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 55/1974 e successive varianti, intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, per lavori di costruzione di un fabbricato a doppia elevazione più cantinato, presentata il 02/12/1974 con il n. 6200 di protocollo, rilasciata il 07/12/1974 con il n. 6200 di protocollo, agibilità del 30/09/1983 con il n. pratica 215/75 di protocollo.

Le ricerche negli archivi del Comune sono state effettuate con molta difficoltà. Non sono stati rilasciati progetti successivi in variante o in sanatoria, ma soltanto un'attestazione prot. 4401 del 18/04/1991 (ALLEG. 4c) in cui si certifica la conformità dei lavori al progetto approvato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 84 del 28/10/2008, l'immobile ricade in zona B1 - residenziale di completamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30 - zone B (ALLEG. 4f)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione di ambienti interni (apertura di



collegamento tra le u.i.u. sub 6 e sub 7) (foto n. 7)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove planimetrie catastali (2 pratiche docfa per u.i.u. unite di fatto oppure docfa in variazione per fusione delle u.i.u.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetrie catastali ed elaborato planimetrico: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a ambienti interni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura di un tratto di balcone nell'u.i.u. sub 7 (foto 31) con struttura in alluminio e vetro ed accorpamento delle due unità abitative sub 6-sub7 (aventi la stessa destinazione d'uso) senza alcun titolo abilitativo edilizio. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 - L.R.16/2016 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione della struttura e presentazione CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione, smaltimento struttura in alluminio e ripristino balcone (euro 1.500); CILA (euro 2.000): €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PACE DEL MELA VIA LUIGI PELLEGRINO 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PACE DEL MELA Via Luigi Pellegrino 14, della superficie commerciale di **87,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxxxxxxxx)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento composto da tre vani attualmente destinati a camere da letto, un bagno, un ingresso/disimpegno, un piccolo lavatoio/ripostiglio ricavato esternamente mediante chiusura con struttura amovibile in alluminio e vetro di un tratto di balcone.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,08 m, è posta al piano secondo di un fabbricato con struttura in cemento armato a tre elevazioni f.t. oltre il piano mansardato sottotetto.

Negli elaborati grafici facenti parte del fascicolo cartaceo conservato negli archivi dell'Ufficio del Territorio di Messina, risulta al piano terra, in adiacenza alla via Luigi Pellegrino ed all'area comune di accesso al fabbricato, una superficie a parcheggio di 32 mq, riservata all'intero piano 2° (pertinenza delle u.i.u. sub 6 e sub 7).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 3, ha un'altezza interna di 3,08 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 300 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Pellegrino n. 2, piano: Secondo, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da Atto di compravendita in Notaio Paolo Trovato di



Milazzo (ME) rep. n. 16879 del 16/07/01. Trascrizione n. 19269 del 24/07/01

Coerenze: A Nord, Sud ed Est si affaccia su terreno libero condominiale. Ad Ovest confina sia con il vano scala sia con l'appartamento identificato dalla particella n. 300 sub 7. Come risulta dalle rappresentazioni grafiche allegate, lo stato di fatto coincide con la planimetria catastale dell'unità immobiliare, eccetto una trascurabile riduzione della superficie nel locale adibito a lavatoio/ripostiglio, ricavato dalla chiusura con struttura precaria di un tratto di balcone.

Intestazione catastale e quote di proprietà del bene, correttamente aggiornate tramite segnalazione n. 19785710 del 08/03/2019 al Contact Center dell'Agenzia delle Entrate. Il sopralluogo e gli accertamenti svolti presso l'Ufficio Anagrafe comunale, hanno evidenziato una piccola variazione toponomastica; l'immobile risulta ubicato in via Luigi Pellegrino n. 14 e non al n. 2 come erroneamente indicato nella visura catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 oltre al piano mansardato piani, 3 oltre al piano mansardato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.



Zona in cui ricade l'immobile



Quartiere in cui ricade l'immobile



Estratto di mappa catastale - Foglio 6 part. 300

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

scuola media inferiore

nella media

supermercato

nella media

negozi al dettaglio

nella media



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Km

al di sotto della media 

autobus distante 50 m

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

buono 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di valutazione è situato in un edificio residenziale a tre elevazioni f.t. oltre al piano mansardato, ubicato nel comune di Pace del Mela, via Luigi Pellegrino 14. Alla proprietà si accede dal corpo scala condominiale. L'appartamento è composto da:

- un ingresso/disimpegno con superficie netta (calpestabile) pari a 6,45 mq;
- una camera con superficie netta pari a 25,40 mq;
- una camera con superficie netta pari a 15,45 mq;
- una cameretta con superficie netta pari a 11,80 mq;
- un WC di 6,85 mq netti;

La superficie coperta netta (calpestabile) totale risulta pari a 65,95 mq; quella dei due balconi complessivamente è di 29,85 mq, quella del lavatoio/ripostiglio è di 4,80 mq netti.

Tutti gli ambienti, escluso il disimpegno, sono ben areati e illuminati naturalmente. L'unità immobiliare in esame è posta al secondo piano e presenta un'altezza interna di 3,08 m. L'edificio in cui è situato l'immobile ha una struttura in cemento armato, con solai in latero cemento, muri di tamponamento e perimetrali in laterizi forati. L'ingresso nell'appartamento dal pianerottolo condominiale avviene attraverso un portoncino in legno. Gli infissi interni sono sempre in legno tamburato, mentre quelli esterni in alluminio preverniciato, con sistema oscurante ad avvolgibile in materiale plastico. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in ceramica monocottura, quella dei balconi in klinker ceramico in formato rettangolare; il bagno presenta un rivestimento in ceramica fino all'altezza di circa 2,20 m.. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e termosifoni in alluminio, nonché degli impianti elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle rispettive reti cittadine. Gli intonaci e le altre finiture interne appaiono in buone condizioni, in linea con immobili simili della stessa zona. Le pareti esterne dell'intero fabbricato e del corpo scala condominiale, come evidenziato nella documentazione fotografica, sono ancora allo stato rustico. Dalla documentazione reperita negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pace del Mela, risulta che l'edificio è stato costruito nel periodo compreso tra il 1974 ed il 1983.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio preverniciato

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato

nella media 

<i>protezioni infissi esterni:</i> serranda avvolgibile realizzate in plastica	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica monocottura	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in klinker ceramico. (balconi)	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in camere e disimpegno realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>scale:</i> Corpo scala condominiale al rustico; pavimentazione in cemento battuto	molto scarso	
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> sottotraccia	al di sotto della media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia	nella media	
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in rete fognaria comunale	nella media	
<i>gas:</i> tubazione in acciaio zincato posta su parete esterna con alimentazione a metano	nella media	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in dalla rete comunale	al di sotto della media	
<i>termico:</i> caldaia esterna, collettore e tubazioni in rame con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio	al di sotto della media	
Delle Strutture:		
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
<i>balconi:</i> costruiti in solaio misto in cemento armato/laterizio	al di sotto della media	



u.i.u. F.6 part. 300 sub 6 - piano 2°

CLASSE ENERGETICA:



[108,95 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 653461 registrata in data 03/12/2019

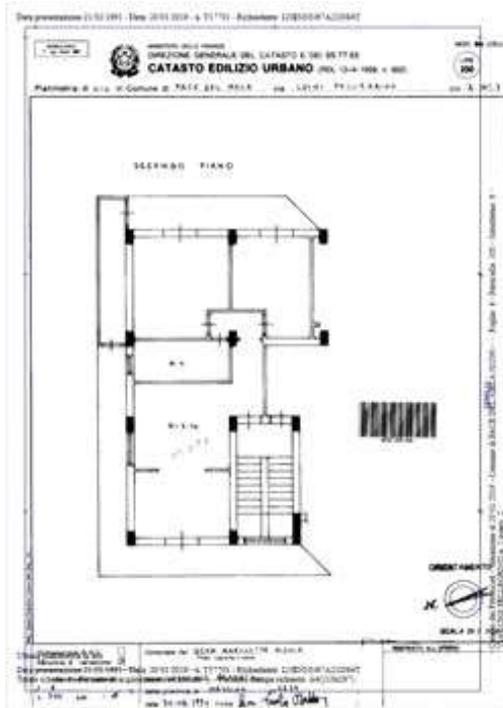


CONSISTENZA:

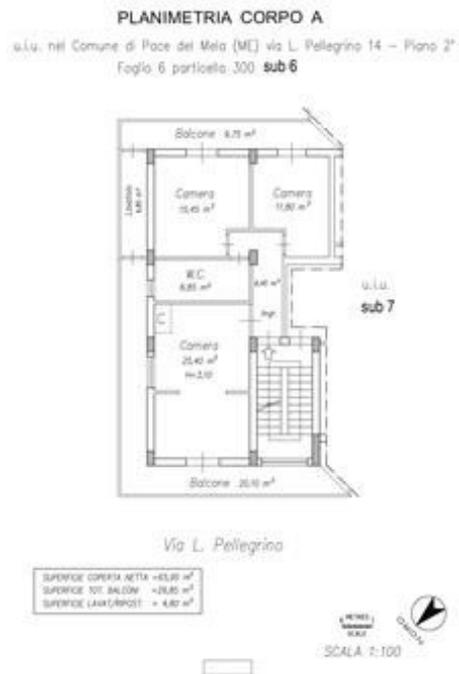
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al lordo delle murature	77,65	x	100 %	=	77,65
Balconi	29,85	x	25 %	=	7,46
Lavatoio/Ripostiglio esterno	4,80	x	60 %	=	2,88
Totale:	112,30				87,99



Planimetria catastale - uiu sub6 - scala 1: 100



Planimetria corpo A - uiu sub6 - scala 1: 100





Planimetria "stato di fatto" - piano 2° - scala 1:200

ACCESSORI:

posto auto, composto da Area scoperta pavimentata ad uso esclusivo u.i.u. piano 2°; posta sul lato Nord a confine con la via L. Pellegrino, sviluppa una superficie commerciale di **3,20 Mq.** (consistenza considerata pari al 50% dell'intera superficie riservata al piano 2°)



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (O.M.I.) (22/07/2019)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00



Tecnocasa - Gabetti - Immobiliare.it - Requot.com - homstate.it

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore venale del bene oggetto di procedura, è stato applicato il criterio del più probabile valore di mercato, inteso come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita in un determinato mercato e nel medesimo arco temporale di riferimento della stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stato adottato il **metodo Sintetico-Comparativo**, basato sul confronto tra il bene da stimare ed altri simili presenti sul mercato locale (di analoga consistenza, localizzazione e caratteristiche), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle più recenti contrattazioni; il parametro tecnico di riferimento o elemento di confronto unitario è la superficie commerciale "lorda" espressa in mq, ovvero la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comune con altre proprietà. Ad essa viene aggiunta la "superficie omogeneizzata" con opportuni coefficienti, degli accessori e pertinenze ad uso esclusivo dell'u.i.u..

Analizzando i dati presenti nel sito dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al primo semestre 2019, è stato rilevato che le quotazioni di mercato per la zona in esame oscillano tra €/mq. 500,00 ed €/mq 750,00; mentre le indagini di mercato di unità immobiliari simili (per ubicazione, struttura, tipologia, epoca di costruzione, stato di conservazione, destinazione d'uso) a quello oggetto di stima, svolte attraverso la consultazione di fonti dirette, quali borsini delle agenzie immobiliari della zona e di altri operatori economici, ecc., hanno evidenziato prezzi che variano da un minimo di €/mq. 500,00 a un massimo di €/mq. 800,00.

Considerando l'attuale crisi del mercato immobiliare che interessa il comprensorio del Mela, principalmente dovuta alla vicinanza con gli insediamenti petrolchimici ed industriali ed il conseguente allarmismo tra la popolazione per gli alti tassi di inquinamento dell'aria e relativo aumento dei fattori di rischio per la salute (l'unità immobiliare in esame dista poco meno di 200 m. dall'elettrodotto Terna Sorgente-Rizziconi), 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 unitario pari a: **€/mq. 550,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,99	x	550,00	=	48.395,88
Valore superficie accessori:	3,20	x	550,00	=	1.760,00
					50.155,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 50.155,88
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 50.155,88

BENI IN PACE DEL MELA VIA LUIGI PELLEGRINO 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a PACE DEL MELA Via Luigi Pellegrino 14, della superficie commerciale di **106,43** mq



esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di valutazione è situato in un edificio residenziale a tre elevazioni f.t. oltre al piano mansardato, ubicato nel comune di Pace del Mela, via Luigi Pellegrino 14. Alla proprietà si accede direttamente dal corpo scala condominiale. L'appartamento è composto da:

- un ingresso con superficie netta (calpestabile) pari a 7,40 mq;
- un disimpegno con superficie netta di 4,15 mq;
- una cucina-soggiorno con superficie netta di 39,05 mq;
- una camera adibita a studio con superficie netta di 19,35 mq;
- un ripostiglio di 5,35 mq netti;
- un WC di 7,15 mq netti;

La superficie coperta netta (calpestabile) totale risulta pari a 82,45 mq; quella del balcone che circonda l'immobile è pari a 39,50 mq.

Tutti gli ambienti, escluso l'ingresso ed il disimpegno sono ben areati e illuminati naturalmente. L'unità immobiliare in esame è posta al secondo piano e presenta un'altezza interpiano come da misura effettuata nel vano cucina/sogg. è pari a 3,10 m. L'edificio in cui è situata ha una struttura in cemento armato, con solai in latero cemento, muri di tamponamento e perimetrali in laterizi forati. L'ingresso nell'appartamento dal pianerottolo condominiale avviene attraverso un portoncino in legno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, il sistema oscurante ad avvolgibili in materiale plastico. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato effetto cotto, quella dei balconi in klinker ceramico in formato rettangolare; il bagno presenta un rivestimento in ceramica fino all'altezza di circa 2,20 m.. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a metano non recentissima e termosifoni in alluminio, nonchè degli impianti elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle rispettive reti cittadine. Gli intonaci e le altre finiture interne appaiono in buone condizioni, in linea con immobili simili della stessa zona. Le pareti esterne dell'intero fabbricato e del corpo scala condominiale, come evidenziato nella documentazione fotografica, sono ancora allo stato rustico. Dalla documentazione reperita negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pace del Mela, risulta che l'edificio è stato realizzato nel periodo compreso tra il 1974 ed il 1983.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : serranda avvolgibile realizzate in plastica	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di gres effetto cotto	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in klinker	al di sotto della media	



ceramico. (balconi)

rivestimento interno: posto in camere e disimpegno realizzato in intonaco di cemento nella media

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica al di sopra della media

scale: . Corpo scala condominiale al rustico; pavimentazione in cemento battuto molto scarso

Degli Impianti:

citofonico: sottotraccia nella media

elettrico: sottotraccia nella media

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

gas: tubazione in acciaio zincato posta su parete esterna con alimentazione a metano nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in dalla rete comunale al di sotto della media

termico: caldaia esterna, collettore e tubazioni in rame con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio al di sotto della media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media

travi: costruite in cemento armato nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media

balconi: costruiti in solaio misto in cemento armato/laterizio al di sotto della media



U.I.U. F. 6 part. 300 sub 7

CLASSE ENERGETICA:



[93,41 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 653462 registrata in data 04/12/2019

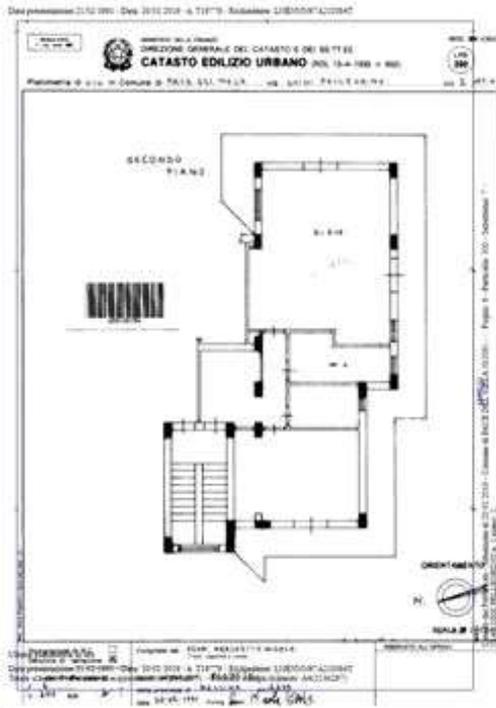
CONSISTENZA:

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

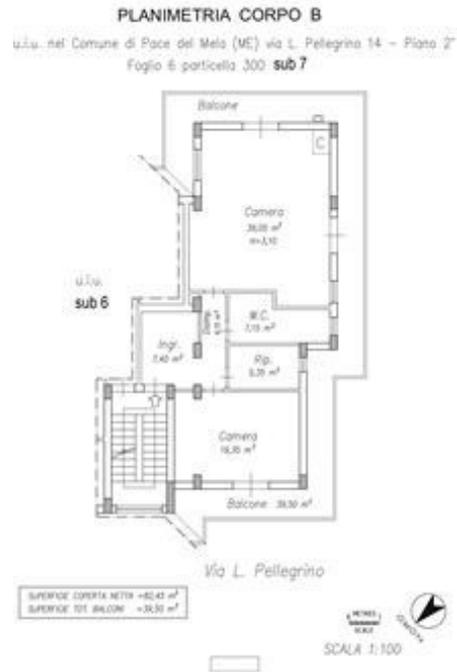


Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al lordo delle murature	96,55	x	100 %	=	96,55
Balcone	39,50	x	25 %	=	9,88
Totale:	136,05				106,43



Planimetria catastale - u-u sub7 - scala 1: 100



Planimetria corpo B - u-u sub7 - scala 1: 100





ACCESSORI:

posto auto, composto da Area scoperta pavimentata ad uso esclusivo u.i.u. piano 2°; posta sul lato Nord a confine con la via L. Pellegrino , sviluppa una superficie commerciale di **3,20 Mq.**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (O.M.I.) (22/07/2019)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

Tecnocasa - Gabetti - Immobiliare.it - Requot.com - homstate.it



Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore venale del bene oggetto di procedura, è stato applicato il criterio del più probabile valore di mercato, inteso come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita in un determinato mercato e nel medesimo arco temporale di riferimento della stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stato adottato il **metodo Sintetico-Comparativo**, basato sul confronto tra il bene da stimare ed altri simili presenti sul mercato locale (di analoga consistenza, localizzazione e caratteristiche), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle più recenti contrattazioni; il parametro tecnico di riferimento o elemento di confronto unitario è la superficie commerciale "lorda" espressa in mq, ovvero la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comune con altre proprietà. Ad essa viene aggiunta la "superficie omogeneizzata" con opportuni coefficienti, degli accessori e pertinenze ad uso esclusivo dell'u.i.u..

Analizzando i dati presenti nel sito dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al primo semestre 2019, è stato rilevato che le quotazioni di mercato per la zona in esame oscillano tra €/mq. 500,00 ed €/mq 750,00; mentre le indagini di mercato di unità immobiliari simili (per ubicazione, struttura, tipologia, epoca di costruzione, stato di conservazione, destinazione d'uso) a quello oggetto di stima, svolte attraverso la consultazione di fonti dirette, quali borsini delle agenzie immobiliari della zona e di altri operatori economici, ecc., hanno evidenziato prezzi che variano da un minimo di €/mq. 500,00 a un massimo di €/mq. 800,00.

Considerando l'attuale crisi del mercato immobiliare che interessa il comprensorio del Mela, principalmente dovuta alla vicinanza con gli insediamenti petrolchimici ed industriali ed il conseguente allarmismo tra la popolazione per gli alti tassi di inquinamento dell'aria e relativo aumento dei fattori di rischio per la salute (l'unità immobiliare in esame dista poco meno di 200 m. dall'elettrodotto Terna Sorgente-Rizziconi), 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 unitario pari a: **€/mq. 550,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,43	x	550,00	=	58.533,75
Valore superficie accessori:	3,20	x	550,00	=	1.760,00
					60.293,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 60.293,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 60.293,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stato adottato il **metodo di stima Sintetico - Comparativo**, basato sul confronto tra il bene da stimare ed altri simili presenti sul mercato locale (di analoga consistenza, localizzazione e caratteristiche), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle più recenti contrattazioni.

Il parametro tecnico di riferimento scelto o elemento di confronto unitario è la superficie commerciale "lorda" espressa in mq, ovvero la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comune con altre proprietà. Ad essa



viene aggiunta la "superficie omogeneizzata" con opportuni coefficienti, degli accessori e pertinenze ad uso esclusivo dell'unità abitativa in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Barcellona P.G. (ME), conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela (ME), agenzie: Tecnocasa e Gabetti di Milazzo (ME) - immobiliare.it - requot.com - homstate.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: imprese di costruzioni e notai della zona

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,99	3,20	50.155,88	50.155,88
B	appartamento	106,43	3,20	60.293,75	60.293,75
				110.449,63 €	110.449,63 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità abitative in esame (sub 6 - sub 7), seppur catastalmente distinte e dotate di accesso indipendente, derivano dal dall'originario appartamento individuato catastalmente dalla particella ex 300 sub 3, soppressa nel 1991. Gli accertamenti svolti hanno evidenziato che la suddivisione del predetto apt, non è stato accompagnato dal rispettivo frazionamento in quote ben definite delle sue pertinenze, in particolare della superficie a piano terra riservata a parcheggio, che in atto risulta ancora asservita all'INTERO piano secondo. 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 DIVISIBILE la vendita degli immobili in più lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.449,63**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 15.817,44**

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: **€. 132,18**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.500,00**

data 19/01/2020



il tecnico incaricato
ANTONINO LEONE

