



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CRIS

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Smedile

CUSTODE:

Avv. Antonio Correnti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

STEFANO ANTONIO SAIJA

CF: SJASFN73D25F206D

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA IMMACOLATA, 52

telefono: 3476644673

email: stesaj@tiscali.it

PEC: stefanoantonio.saija@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 85/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Salvatore Cattafi 115, quartiere Sant'Andrea, della superficie commerciale di **498,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile pignorato consiste nella metà di un capannone artigianale più corte di esclusiva pertinenza costruito sul finire degli anni '70. Prospetta su tre lati su detta corte. Sul vertice SUD della corte insiste un fabbricato secondario oggi adibito a deposito un tempo utilizzato come spogliatoio e locali per servizi igienici ad uso del personale di lavoro. La superficie lorda dei fabbricati è di circa mq. 440 mentre gli spazi esterni di esclusiva pertinenza sono di mq. 580.

La struttura portante dell'edificio principale è interamente in acciaio, con pilastri in profilati metallici a doppia T sormontati da capriate metalliche a sostegno della copertura. Quest'ultima è realizzata in pannelli di fibrocemento. Le tamponature laterali sono in pannelli fibrocementizi prefabbricati. Tra la copertura e la sommità delle tamponature laterali sono poste delle finestre a nastro a semplice intelaiatura metallica, con vetro acidato e grigliato, e pannelli di onduline in materiale plastico.

Gli ingressi carrabili sono sbarrati con cancelli scorrevoli. La pavimentazione dei locali di lavoro è in cemento industriale.

All'interno dell'area del capannone è delimitato uno spazio destinato ad ufficio con annesso locale WC, avente anche accesso autonomo dall'esterno.

L'immobile è regolarmente allacciato alle reti idriche e fognarie comunali ed è munito di Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Barcellona P.G..

L'immobile ricade nella classe energetica G con coefficiente di prestazione energetica globale EPg di 230,78 kw/mq anno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 51 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.194,00 Euro, indirizzo catastale: via Salvatore Cattafi n. 71, piano: Terra
Coerenze: L'immobile confina a NORD con ex tracciato ferroviario, ad EST con altra porzione di fabbricato appartenente ad altra ditta, a SUD con terreno e corte di altro fabbricato e ad OVEST con terreno di altri.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

A.1 **albergo.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 498,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 195.200,00 |



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 195.200,00**
 Data della valutazione: **09/06/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
 L'immobile è nella piena disponibilità della società debitrice, la quale lo utilizza quale sede per lo svolgimento della propria attività artigianale.

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, stipulata il 28/06/2016 a firma di NOTAIO ANTONELLA GIAMBO' ai nn. 38276/17907 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE.

Importo capitale: 180000.

Durata ipoteca: 12 anni.

Nella nota figura quale TERZO DATORE DI IPOTECA il sig. [REDACTED], precedente proprietario dell'immobile.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/07/2021 ai nn. 21878/17090 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI DONAZIONE E TRASFORMAZIONE SOCIETARIA (dal 25/12/2019), con atto stipulato il 25/07/2019 a firma di NOTAIO A. GIAMBO' ai nn. 41208/20019 di repertorio, registrato il 05/08/2019 a MESSINA ai nn. 3700-1T.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di area e di edificio industriale/artigianale oggi sottoposta ad esecuzione immobiliare..

Con tale atto, uno dei soci ha donato la propria quota societaria all'altro socio. Inoltre si è operata la trasformazione societaria da società in nome collettivo (s.n.c.) a società in accomandita semplice (s.a.s.).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/05/2004 fino al 21/09/2010), con atto stipulato il 05/05/2004 a firma di NOTAIO A. GIAMBO' ai nn. 21537/7330 di repertorio, registrato il 06/05/2004 a MESSINA ai nn. 427-1T.

Con quest'atto il soggetto acquirente divenne proprietario dell'intero capannone artigianale. Successivamente, con altro atto sempre in notaio Giambò, stipulato il 24/07/2009 rep. n. 30166/12378, registrato a Barcellona P.G. il 04/08/2009 al n. 1652-1T, trascritto a Messina il 05/08/2009 ai nn. n27178/18385, venne ceduta la metà del capannone ad altra ditta.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/09/2016 fino al 24/07/2019), con atto stipulato il 13/09/2016 a firma di NOTAIO A. GIAMBO' ai nn. 38450/18034 di repertorio, registrato il 06/10/2016 a BARCELLONA P.G. ai nn. 4295-1T, trascritto il 06/10/2016 a MESSINA ai nn. 25827/19992.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di area e di edificio industriale/artigianale oggi sottoposta ad esecuzione immobiliare.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ai sensi della L. 47/85 N. **4697280598**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di un capannone industriale adibito ad attività artigianale per la "riparazione di autoveicoli - vendita di auto e loro accessori - e linea di collaudo automezzi" e di un corpo di pertinenza adibito a "spogliatoi e servizi", presentata il 03/05/1986 con il n. 16942 di protocollo, rilasciata il 28/05/1998 con il n. 4697280598 di protocollo, agibilità del 15/07/1998

CONCESSIONE EDILIZIA N. **109/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la realizzazione delle opere di divisione di un capannone adibito ad attività artigianale e revisione auto sito in via Salvatore Cattafi n. 71, ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/1985, presentata il 03/08/2015 con il n. 37718 di protocollo, rilasciata il 16/10/2015 con il n. 109 di protocollo, agibilità del 07/06/2016 con il n. 08/2016 di protocollo.

Con questa concessione edilizia si è proceduto al frazionamento dell'edificio in due unità immobiliari distinte e separate.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 4 del 11/02/2014 del Consiglio Comunale di Barcellona P.G., l'immobile ricade in zona D.1.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 65 D.1.1 - Zone industriali nuove, esistenti e di completamento La zona omogenea "D.1.1" comprende l'area industriale esistente di C. Sant'Andrea, le aree impegnate da attività di tipo



industriale esistenti nel territorio e quelle di nuova previsione. Per gli edifici e le aree adibite ad attività produttive esistenti alla data di adozione del P.R.G. è consentito il mantenimento della funzione in essere. Le destinazioni d'uso ammesse sono: 1 - insediamenti produttivi per attività industriali, comprese le industrie alimentari e conserviere, nonché i relativi servizi tecnici, direzionali ed amministrativi; 2 - laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e locali di esposizione e vendita dei prodotti; 3 - sedi di servizi finanziari, postali e telematici; 4 - distributori di carburanti per autotrazione e relativi manufatti edili di servizio; 5 - parcheggi e aree di sosta attrezzata per gli automezzi pesanti e relativi manufatti edilizi di servizio; 6 - attrezzature sportive, ricreative e zone di verde attrezzato a servizio degli insediamenti produttivi. E' ammessa altresì la destinazione di rottamazione autoveicoli, che potrà essere attivata ad esaurimento e saturazione delle zone "D.1.2" su dichiarazione dell'U.T.C. da riportare nell'atto concessorio. In tal caso si applicano le norme e i paragrafi di cui al successivo articolo. Per le attività produttive esistenti sono consentiti interventi edilizi diretti per manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia così come definite dall'art. 20 della L.R. 71/78, lettere a), b) e d), nel rispetto della volumetria esistente. E' consentito altresì l'ampliamento nel rispetto dei parametri di zona. Le previsioni del P.R.G. per il completamento si attuano a mezzo di Piano Particolareggiato unitario ovvero a mezzo di Piani per Insediamenti Produttivi (PIP.) ovvero a mezzo di Piani di Lottizzazione convenzionata (P. di L.) con le modalità generali dei "P. di L.". Tutti i piani attuativi dovranno essere estesi almeno alle intere singole aree così come individuate dal Piano Regolatore Generale e nel rispetto dei seguenti parametri: - lotto minimo: metri quadri 1.000; - indice di fabbricabilità territoriale (It): 1,5 m³/metri quadri; - altezza massima metri 8 esclusi impianti e volumi tecnici speciali; - distanza minima dai confini del lotto metri 5,00; - distanza minima dal ciglio stradale metri 10,00; - parcheggi privati: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto; - verde privato: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto; - spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico e parcheggio (escluse le sedi viarie): minimo il 10% dell'intera area sottoposta a piano attuativo, preferibilmente lungo i fronti stradale. Sono consentiti per ogni insediamento produttivo uffici per direzione aziendale per una superficie massima di metri quadri 200 e una abitazione per il custode o per la famiglia del titolare dell'azienda con superficie utile netta non superiore a metri quadri 120. Le concessioni edilizie relative ad impianti per attività insalubri e/o nocive potranno essere rilasciate alla condizione esplicitamente nell'atto concessorio-autorizzativo, che vengano disposti i provvedimenti necessari per la prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico, del suolo e acustico a tutela della salute pubblica, compresa quella degli addetti. I piani attuativi dovranno prevedere la sistemazione a verde anche delle aree libere interne ai lotti, con la specificazione delle essenze arboree e arbustive da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine di verde da adottare. Nel caso di accesso da strade di grande scorrimento (Statali, Provinciali e simili) dovranno essere previsti appositi accessi canalizzati da piste di accelerazione e/o decelerazione, con esclusione della immissione diretta. Ai sensi dell'art.15 della L. R. 18 maggio 1996 n° 34 l'attuazione della previsioni del P.R.G. può avvenire mediante piani attuativi di iniziativa di imprenditori privati, singoli o in consorzio, che dimostrino di avere la disponibilità del 51% delle aree interessate dal piano attuativo medesimo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Come già riportato, lo scrivente ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale in base allo stato dei luoghi. Si fa presente, che qualora in futuro anziché regolarizzare lo stato dei luoghi con delle pratiche edilizie si provvedesse al ripristino dello stato legittimato dai titoli edilizi già rilasciati, sarebbe necessario procedere ad una nuova



catastazione per ripristinare la planimetria originaria.

L'immobile risulta **conforme**.

Si

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le operazioni peritali hanno evidenziato due differenze tra lo stato legittimo dell'immobile, derivante dal rilascio dei due titoli edilizi già menzionati in altro paragrafo, e lo stato di fatto. In particolare nel progetto dell'edificio principale di cui alla C.E. n. 109/2015 figurerebbe una parete divisoria interna che avrebbe suddiviso in due parti l'area di lavoro. Di questa parete durante il sopralluogo non si è trovata traccia. Altra incongruenza è stata riscontrata nell'edificio secondario. Qui, come evidenziato in apposita planimetria, è stata scorporata una piccola parte creando una divisione interna con lo scopo di ridurre l'area del locale spogliatoio. La superficie ritagliata, in seguito a demolizione di un breve tratto della muratura perimetrale esterna, evidenziato nelle foto allegate, è stata trasformata in spazio coperto da tettoia. Alla luce di quanto detto, occorre premettere che non si ricade di certo in ambito di illecito urbanistico perseguibile penalmente, questo in considerazione che non si ha aumento né di volumetria né di superficie, anzi, siamo in presenza dell'esatto opposto, decremento di volume e di superficie. L'illecito riscontrato ricade nella casistica di opere che seppur assenti sono state realizzate in assenza di qualsiasi comunicazione e/o richiesta di autorizzazione all'Ente Comunale, tipologia di illeciti per i quali si va incontro solo all'obbligo di regolarizzazione con contestuale comminazione di sanzioni amministrative. Si prospettano diverse vie per procedere alla regolarizzazione delle incongruenze emerse. Qui di seguito si elencano le varie possibilità di azione, chiarendo che ai fini del calcolo delle decurtazioni da apportare al valore stimato si è considerata la prima in elenco: 1 - REGOLARIZZAZIONE UNICA DELLE DIFFORMITÀ RISCOstrate Predisposizione di un Permesso di Costruire in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nel corpo principale e nel secondario dell'immobile. 2 - REGOLARIZZAZIONE SOLA DIFFORMITÀ EDIFICIO PRINCIPALE A parere di chi scrive, per la difformità riscontrata nell'edificio secondario, considerata l'esiguità della superficie in gioco e della sconvenienza nel regolarizzare le opere di cui sopra, si consiglia, quale valida alternativa, di effettuare un ripristino dello stato dei luoghi legittimato dai titoli edilizi rilasciati del Comune di Barcellona P.G., sicuramente operazione più logica ed economica, nonché di più rapida esecuzione. Occorrerebbe pertanto regolarizzare solo la mancanza della parete divisoria interna del capannone principale. Allo scopo occorre allestire una CILA tardiva (Comunicazione inizio lavori asseverata) che comporta, oltre le spese per competenze tecniche, il pagamento di una sanzione fissa di € 1000 a favore dell'Ente Comunale. Entrambe le casistiche prevedono la presentazione di un atto di aggiornamento catastale (DOCFA). 3 - RIPRISTINO DELLO STATO LEGGITTIMO Una terza strada è quella della messa in pristino delle opere così come autorizzate nei due titoli edilizi, ovvero la realizzazione delle pareti interne al capannone oggi mancanti e nella ricostituzione della parete esterna e contestuale demolizione del tramezzo interno nell'edificio secondario. Così facendo non ci sarebbe più l'obbligo di presentare pratiche edilizie presso il Comune di Barcellona P.G., il quale potrebbe in ogni caso comminare le eventuali sanzioni previste. (normativa di riferimento: LR 16/2016 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La cosa più conveniente sarebbe ripristinare lo stato legittimato dai titoli edilizi evitando, così, di dover richiedere nuovamente il certificato di agibilità dei locali. In alternativa, presentare pratica edilizia per sanare la situazione attuale e, dopo aver presentato pratica di aggiornamento catastale, richiedere nuovamente l'agibilità dei locali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3/4 mesi





Difformità edificio secondario



Parete divisoria non regolarizzata

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

BENI IN BARCELONA POZZO DI GOTTO VIA SALVATORE CATTAFI 115, QUARTIERE SANT'ANDREA

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a BARCELONA POZZO DI GOTTO via Salvatore Cattafi 115, quartiere Sant'Andrea, della superficie commerciale di **498,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile pignorato consiste nella metà di un capannone artigianale più corte di esclusiva pertinenza costruito sul finire degli anni '70. Prospetta su tre lati su detta corte. Sul vertice SUD della corte insiste un fabbricato secondario oggi adibito a deposito un tempo utilizzato come spogliatoio e locali per servizi igienici ad uso del personale di lavoro. La superficie lorda dei fabbricati è di circa mq. 440 mentre gli spazi esterni di esclusiva pertinenza sono di mq. 580.

La struttura portante dell'edificio principale è interamente in acciaio, con pilastri in profilati metallici a doppia T sormontati da capriate metalliche a sostegno della copertura. Quest'ultima è realizzata in pannelli di fibrocemento. Le tamponature laterali sono in pannelli fibrocementizi prefabbricati. Tra la copertura e la sommità delle tamponature laterali sono poste delle finestre a nastro a semplice intelaiatura metallica, con vetro acidato e grigliato, e pannelli di onduline in materiale plastico.

Gli ingressi carrabili sono sbarrati con cancelli scorrevoli. La pavimentazione dei locali di lavoro è in cemento industriale.

All'interno dell'area del capannone è delimitato uno spazio destinato ad ufficio con annesso locale WC, avente anche accesso autonomo dall'esterno.

L'immobile è regolarmente allacciato alle reti idriche e fognarie comunali ed è munito di Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Barcellona P.G..

L'immobile ricade nella classe energetica G con coefficiente di prestazione energetica globale EPg di 230,78 kw/mq anno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 51 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.194,00 Euro, indirizzo catastale: via Salvatore Cattafi n. 71, piano: Terra
Coerenze: L'immobile confina a NORD con ex tracciato ferroviario, ad EST con altra porzione di fabbricato appartenente ad altra ditta, a SUD con terreno e corte di altro fabbricato e ad



OVEST con terreno di altri.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Edificio principale



Edificio secondario

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Ortofoto area

(<https://www.sitr.regione.sicilia.it/geoportale/it/Home/GeoViewer>)



Vista area

SERVIZI

ospedale
asilo nido



negozi al dettaglio



scuola media inferiore



polizia



supermercato



palestra



piscina



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 km



autostrada distante 4 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della presente relazione di stima è la metà di un capannone ubicato nella via Salvatore Cattafi del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto che si individua catastalmente al foglio 18 particella 51 sub 5. All'immobile si giunge dalla suddetta via grazie ad una servitù di passaggio gravante sulla particella n. 2043, dello stesso foglio 18, appartenente ai proprietari dell'altra metà della struttura. L'intera area sulla quale sorge l'edificio, confina a Nord con il rilevato del vecchio tracciato ferroviario, a EST e OVEST con terreni liberi intestati ad altre ditte e a SUD con terreno sul quale insiste un fabbricato residenziale.

Varcando un cancello metallico si entra su un fondo di forma pressoché rettangolare avente un'estensione di mq. 2360 circa, all'interno della quale insiste un edificio ad una elevazione fuori terra, avente chiaramente destinazione industriale/artigianale, di forma anch'esso a pianta rettangolare. Non è stato possibile risalire all'esatto anno di edificazione poiché non viene indicato in nessuno dei documenti allegati alle due concessioni edilizie rilasciate dal Comune. E' tuttavia possibile circoscriverlo in un arco di tempo ben definito desumendolo dalla domanda di sanatoria del 03.05.1986 prot. n. 16942, quando l'allora ditta proprietaria ne dichiarò la costruzione in un periodo compreso tra il 30.01.1977 e il 01.10.1983.

Il capannone è suddiviso in due parti intestate a due ditte differenti. La porzione posta ad EST appartiene a terzi (come detto stessa ditta proprietaria della particella n. 2043 sulla quale grava la servitù di passaggio) mentre la porzione OVEST appartiene alla ditta contro la quale oggi grava l'esecuzione immobiliare ed è perciò quella interessata dalla presente relazione estimativa.

Il piazzale di accesso, occupante il versante NORD, appare privo di opere di delimitazione degli spazi di esclusiva pertinenza delle due quote di proprietà del capannone. Infatti, si presenta come spazio comune, ma di fatto non lo è, come chiaramente rappresentato nell'elaborato planimetrico rilasciato dal Catasto di Messina che ne riporta i confini. Sui luoghi è stato mostrato un picchetto infisso sull'asfalto che dovrebbe rappresentare un estremo della dividente che si diparte dalla mezzeria della facciata principale dell'edificio. La superficie esterna è per lo più asfaltata mentre la restante parte è in terra battuta.

Il compendio pignorato è dunque costituito da una superficie scoperta e dalla metà di un edificio avente destinazione artigianale.

La metà fabbricato oggetto di espropriazione, come detto, è quella posta a OVEST ed **occupa una superficie lorda di mq. 400 circa**; è indipendente dall'altra porzione di capannone poiché ha accessi autonomi e ne è separata da un tratto di parete interna in materiale metallico (tipo sandwich).

Inoltre, fa parte del compendio pignorato anche un fabbricato secondario, per un'ulteriore superficie lorda di mq. 40 circa, posto all'angolo SUD della proprietà. Questo corpo di fabbrica un tempo era adibito a spogliatoio e servizi per il personale, mentre oggi viene utilizzato come locali di deposito. I tre lati liberi dell'edificio principale e il fabbricato secondario posto ad angolo, prospettano sull'area di esclusiva pertinenza che grosso modo ha superficie libera di complessivi mq. 580 circa.

Riguardo agli edifici, una descrizione efficace sulle tecniche costruttive e sui materiali impiegati ma, soprattutto, rispondente a quanto visto sui luoghi, la si può estrarre dalla documentazione tecnica presente nei fascicoli dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Barcellona P.G., documentazione inerente la Concessione Edilizia in Sanatoria e al Permesso di Costruire indicati in altro paragrafo e inserita negli allegati alla relazione.

Per l'edificio principale si evince quanto segue:

"La costruzione del corpo principale è stata eseguita con struttura in acciaio (...) è costituita da colonne con sezione a doppio T, connesse al piede con delle piastre metalliche ancorate con dei tirafondi al telaio di base costituito da travi di fondazioni in c.a. del tipo rovesce. Le colonne sono collegate in testa da travi principali reticolari (capriate). La travatura reticolare è composta da due briglie superiori (...). Completano la struttura portante della copertura delle travi composte secondarie, ortogonali a quelle principali (...). Le suddette travi principali e secondarie sostengono una copertura spiovente leggera costituita da lastre di eternit ancorate tramite bullonatura. La chiusura esterna a perimetro del capannone è stata realizzata con pannelli sagomati in eternit, (...) con delle vetrate superiori a nastro, e con delle porte a scorrimento realizzate con telaio metallico e bugnature in lamiera. (...)"



La pavimentazione interna è oggi in cemento industriale. All'interno del capannone, posta nell'angolo NORD-OVEST, è ubicata una zona ufficio con annesso w.c.. Quest'area viene delimitata da struttura metallica in alluminio mista a vetro, ha pavimentazione di tipo ceramico, mentre la zona wc, separata dal vano ufficio da un piccolo antibagno con porta in legno tamburato, ha pareti opache in cartongesso e pavimenti e pareti rivestiti con piastrelle ceramiche.

Le altezze dell'edificio sono di m. 4,25 alla gronda e di m. 5,70 al colmo della copertura come correttamente riportato sugli elaborati progettuali.

Il corpo secondario, consiste in un piccolo fabbricato planimetricamente disposto ad "L" sul confine SUD-OVEST della proprietà. Anche per questo corpo di fabbrica, dalla documentazione tecnica visionata si evince che:

"La costruzione del corpo di pertinenza è stata eseguita con struttura in acciaio (...), è costituita da colonne con sezione doppio T, collegate in testa con tubolari 3x5 e connesse al piede con delle piastre metalliche ancorate alle travi di fondazioni in c.a.. La struttura della copertura è costituita da tubolari 3x5 ordita nei due sensi. Detta struttura sostiene una copertura spiovente leggera costituita da lastre di eternit ancorate tramite bullonatura. La tampognatura esterna è stata realizzata in mattoni forati dello spessore di cm. 15 ed in parte dello spessore di cm. 30. La tramezzatura interna è stata realizzata con mattoni forati dello spessore di cm. 8. (...)"

Le altezze di questo corpo di fabbrica sono di m. 2,50 alla gronda e di m. 3,00 al colmo come correttamente riportato sugli elaborati progettuali.

Passando alla descrizione dello stato di conservazione del compendio pignorato, considerando che l'epoca di costruzione come visto è tra il 1977 e il 1983, sicuramente antecedente il 1985, anno di promulgazione della Legge n. 47/1985 sulle sanatorie edilizie, si può dire che i corpi di fabbrica si presentano in uno stato conservativo consono alla loro età di più o meno di 40 anni.

Riguardo l'edificio principale, le strutture appaiono integre ed in buono stato. Dalla lettura degli atti di compravendita che lo hanno interessato emerge che il precedente proprietario dovrebbe aver eseguito azioni manutentive della copertura che consiste in pannelli di fibrocemento (eternit). Ed in effetti questo si presenta in buono stato e non sono stati riscontrati segni di infiltrazioni di acqua dal manto di copertura. Procedendo dall'alto verso il basso, le travature metalliche (capriate) appaiono integre ed efficienti, così anche le colonne a doppio T. La pavimentazione in cemento industriale appare anch'essa in sufficiente stato conservativo, evidenziando in pochi punti un iniziale creparsi dello strato superficiale.

Ciò che denota invece segni del tempo e vetustà materiale sono gli infissi a nastro, apparsi in dissonanza rispetto alle altre parti dell'edificio. Sono costituiti da semplici profilati metallici in acciaio ai quali sono fissati vetri acidati retinati. Nei fronti laterali dove il profilo del prospetto segue l'andamento del manto di copertura formando dei timpani triangolari, la chiusura consiste nella semplice imbullonatura di pannelli di diverso materiale plastico (policarbonato, onduline, ecc.).

L'edificio secondario, oltre a mostrare i segni del tempo trascorso dalla sua costruzione, appare in cattivo stato conservativo. Infatti, all'interno del locale indicato nelle tavole di progetto come spogliatoio, sulle pareti edificate a ridosso del confine di proprietà SUD, sussistono evidenti segni di umidità dovuta sia a risalita capillare (umidità dal terreno) che ad infiltrazioni dall'alto (chiaro segno della perdita prestazionale del manto di copertura).

Ha infissi esterni in legno, con vetri a lastra singola e con antina oscurante interna. La presenza di questa tipologia di infissi lascia presumere che questo edificio rappresenti la prima struttura edificata sul lotto di terreno in esame, diversi anni prima che si edificassero le strutture del capannone.

Le murature perimetrali in mattoni forati sono rifinite esternamente con strato di intonaco rustico tinteggiato di bianco; internamente tutte le pareti sono intonacate con finitura liscia e tinteggiate di colore bianco. Tutti i locali sono controsoffittati con struttura lignea di perline di abete, impedendo la visione delle strutture metalliche di sostegno della copertura. I locali disimpegno e wc sono rivestiti alle pareti con piastrelle quadrate cm 20x20 di colore beige. Stesso colore per le piastrelle del pavimento aventi forma rettangolare di cm. 10x20. Le porte interne, sono di tipo tamburato ed in mediocre stato di conservazione. Non è stato possibile accedere al vano ripostiglio poiché la porta aveva la maniglia rotta e risultava bloccata.

Di quest'ultimo vano si è già fatto cenno poiché è qui che si è riscontrata la difformità urbanistica relativa a questo corpo di fabbrica. Questo, di forma rettangolare, è stato suddiviso in due porzioni. Una ha mantenuto la sua destinazione di locale ripostiglio; l'altra invece ha visto la demolizione di un



breve tratto di muratura perimetrale divenendo una sorta di tettoia coperta. Il tutto è rappresentato in allegata planimetria.

Riguardo alle modalità di regolarizzazione della difformità si rimanda ad altro specifico paragrafo.

CLASSE ENERGETICA:



[230,78 KWh/m²/anno]

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 |
|--|-----------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie lorda capannone | 400,00 | x | 100 % | = | 400,00 |
| Superficie lorda fabbricato secondario | 40,00 | x | 100 % | = | 40,00 |
| Area esterna | 580,00 | x | 10 % | = | 58,00 |
| Totale: | 1.020,00 | | | | 498,00 |



Planimetria di progetto della Concessione Edilizia n. 109/2015

ACCESSORI:

albergo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2022

Fonte di informazione: www.idealista.it/immobile/23787984/

Descrizione: Trattasi dell'altra metà del capannone pignorato

Indirizzo: via Sant'Andrea n. 115



Superfici principali e secondarie: 356
Superfici accessorie: 85
Prezzo: 240.000,00 pari a 544,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/05/2022
Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/23350092/>
Descrizione: Immobile avente caratteristiche strutturali e collocazione diverse
Indirizzo: Contrada Centineo
Superfici principali e secondarie: 400
Superfici accessorie:
Prezzo: 235.000,00 pari a 587,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/05/2022
Fonte di informazione: https://commerciale.trovacasa.net/Capannoni/Vendita/ME/Barcellona_pozzo_di_gotto/TC-30669-43870032.html
Descrizione: Proponiamo un capannone di 1500 mq coperti,300 mq di esterno,200 mq di uffici,zona acquacalda.
Indirizzo: Contrada Acquacalda
Superfici principali e secondarie: 1700
Superfici accessorie: 30
Prezzo: 735.000,00 pari a 424,86 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia NEXTCASA Barcellona P.G. (03/05/2022)
Valore minimo: 375,00
Valore massimo: 400,00
Agenzia Caruso (03/05/2022)
Valore minimo: 375,00
Valore massimo: 400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima principale che si è scelto per determinare il valore dell'immobile è il "criterio del valore di mercato". Si sono perciò eseguite delle ricerche sul web che a causa della tipologia dell'immobile hanno dato esigui risultati. Ci si è recati così presso alcune delle agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale di Barcellona P.G., ad illustrare con foto e planimetrie il bene da valutare e a richiedere il più probabile valore di mercato per immobili aventi le medesime caratteristiche.

Curiosità, tra gli annunci rinvenuti in rete è stato trovato anche quello riguardante l'altra metà del capannone appartenente a terzi il cui prezzo proposto di 600 €/mq è parso non corrispondere al valore reale.

Nel valutare l'immobile si è pure tenuto conto che lo stesso è stato più volte oggetto di compravendite immobiliari in epoche recenti e che pertanto il valore riportato negli atti non dovrebbe discostarsi di molto dall'attuale valore.



Si sono ricercati anche i valori medi dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed altri siti che forniscono servizi simili quali Borsino Immobiliare, ottenendo i seguenti valori unitari:

| | | |
|--------------|---------------|--------------|
| OMI | min. 340 €/mq | max 520 €/mq |
| Borsino Imm. | min. 213 €/mq | max 490 €/mq |

Allo scopo di ricercare conferme dalla stima per comparazione si è eseguita anche quella per capitalizzazione dei redditi. Sui siti di annunci si sono trovate degli immobili in affitto aventi destinazione simile al bene pignorato. Confrontando i canoni richiesti, le superfici e lo stato degli immobili considerati, si è ricavato un probabile canone di affitto mensile di €1000.

Il tasso di capitalizzazione per questa tipologia di immobili varia tra il 6,50 e il 7,50 %. Ai fini del calcolo che segue, considerato l'edificio, si è preso il valore minimo del 6,50 % ricavando il seguente valore:

$$V = €1.000 \times 6,50 \% = \mathbf{€184.615,38}$$

valore che risulta essere in linea con quello ricavato per comparazione diretta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 498,00 | x | 400,00 | = | 199.200,00 |
| Valore superficie accessori: | 0,00 | x | 400,00 | = | 0,00 |
| | | | | | 199.200,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 199.200,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 199.200,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona P.G., agenzie: Barcellona P.G., osservatori del mercato immobiliare Messina

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 | 498,00 | 0,00 | 199.200,00 | 199.200,00 |
| | | | | 199.200,00 € | 199.200,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 195.200,00**

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: **€ 195.200,00**

data 09/06/2022

il tecnico incaricato
STEFANO ANTONIO SAIJA

