

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONE

Numero di Ruolo Generale 86/2021

RELAZIONE

Con proprio decreto del 23 ottobre 2021 il Giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe LO PRESTI, nominava esperto del procedimento di cui in epigrafe, il sottoscritto Ing. Antonio NASTASI, iscritto al n. 484 Albo degli Ingegneri Messina, nonché all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, assegnando puntuale mandato (All. A)

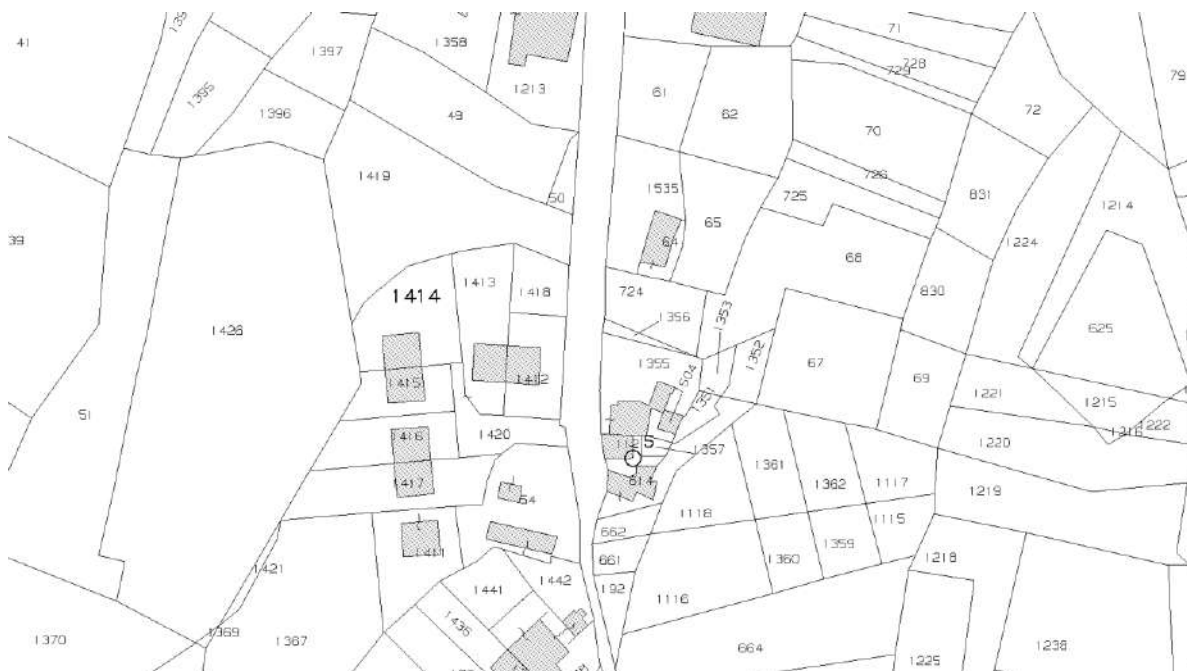
3 - GIURAMENTO E TERMINI

Accettato l'incarico e prestato il giuramento rituale per la via telematica in data 28 ottobre 2021, il sottoscritto otteneva l'autorizzazione a visionare i fascicoli di parte con gli atti di causa, ed eventualmente a trarne copia.

4 - INIZIO OPERAZIONI

Ottenuta copia dei fascicoli di causa e constatata la completezza della documentazione (art. 567, comma 2, cod. proc.civ.), dopo aver proceduto ai riscontri catastali con accesso telematico alla piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate nonché all'Archivio Notarile per acquisire i pertinenti atti di compravendita intervenuti nel tempo, ho potuto definire un percorso che mi potrà consentire di dare risposta ai quesiti del sig. Giudice.

Ho rilevato che i beni esecutati consistono in n. 9 (nove) unità immobiliari nel Comune di Barcellona P.G., e precisamente: una in Contrada Croce Maloto, in catasto foglio 43, particella 1414





ed otto nel medesimo compendio di via Kennedy n.444, 446, 448, 450, 452,
in Catasto foglio 18, particella 18, sub 38, 39, 40, 66, 67, 68, 69, 77





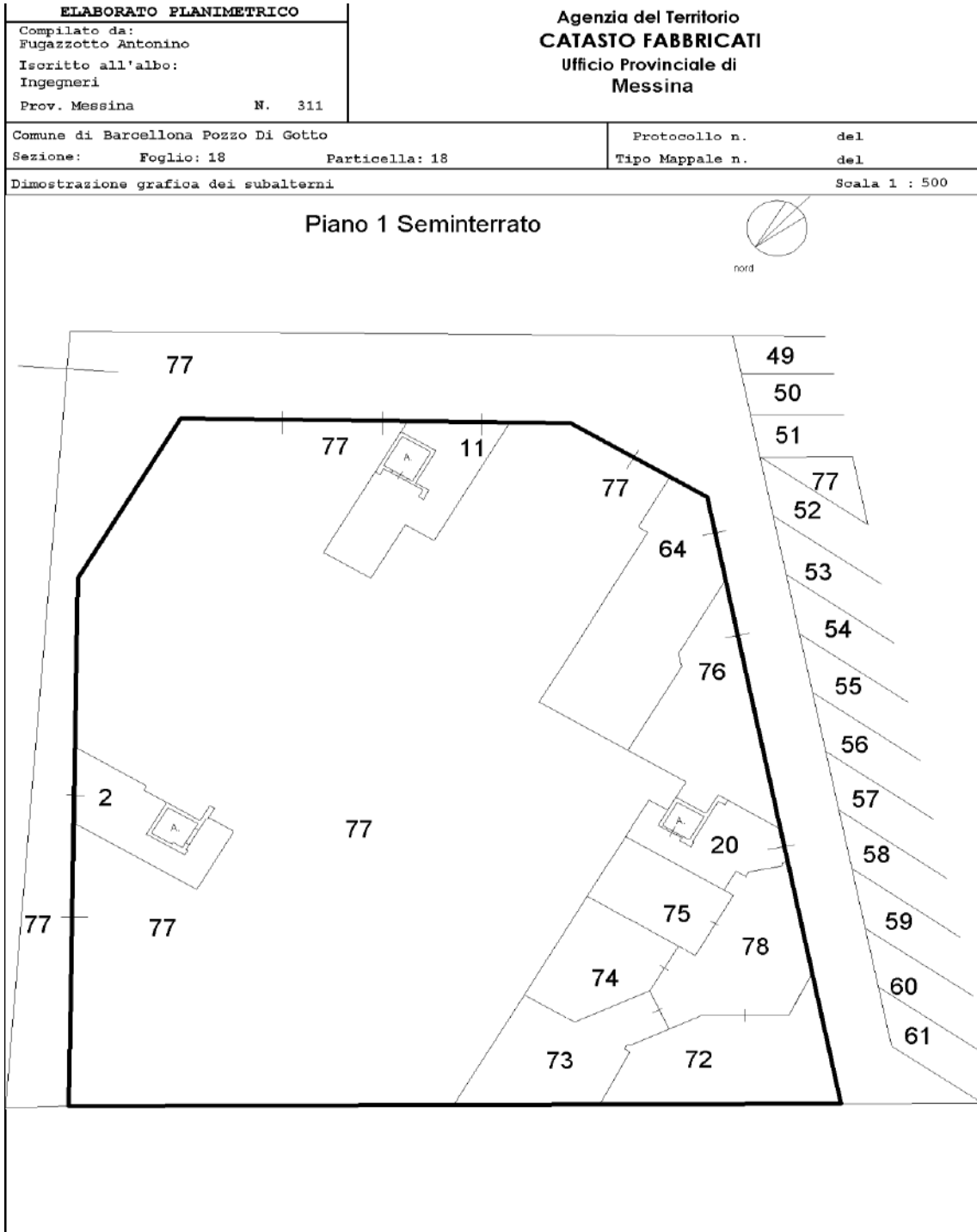
Dalla via Kennedy



Dalla via Petrarco

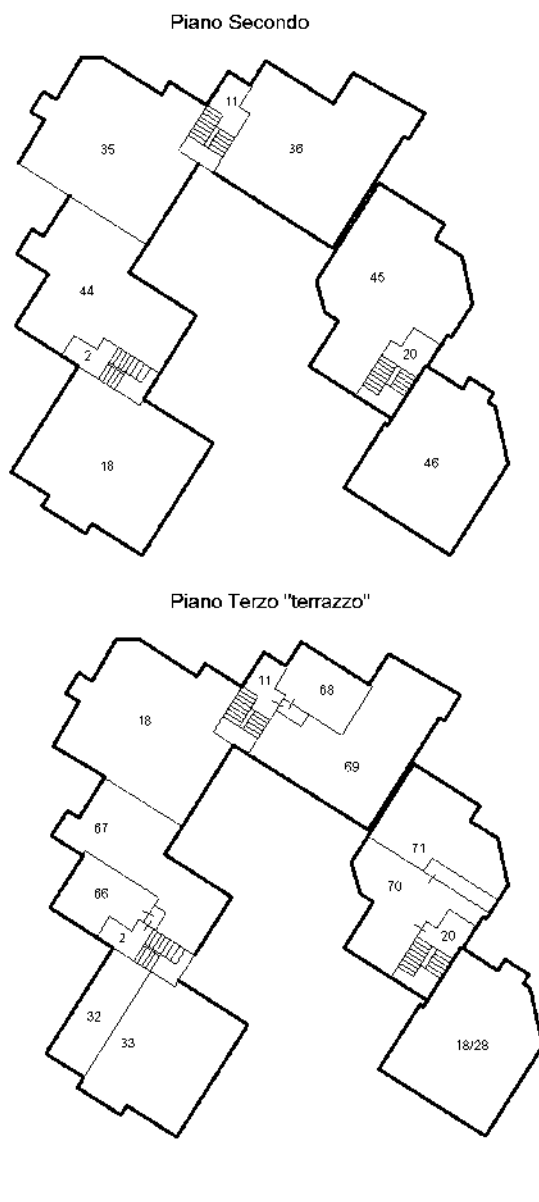


per quanto agli immobili di via Kennedy n.444, 446,448,450, riporto, qui di seguito, gli elaborati planimetrici del complesso edilizio, con evidenziati i riferimenti di nostro interesse.



Foglio 18 particella 18 sub 77





Foglio 18 particella 18 sub 66; sub 67; sub 68; sub 69

Così definito l'ambito delle indagini, mi sono recato presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto per visionare i fascicoli di cui ai provvedimenti autorizzativi degli immobili di interesse e trarre copia degli atti relativi; ho, di poi, preso contatti con il Liquidatore Giudiziario Rag. Mauro MARIANI per accedere ai beni esecutati.



Appreso che nella sua disponibilità c'erano solo le chiavi dell'immobile di Contrada Croce Maloto, ho deciso di iniziare da lì le operazioni peritali, in attesa di poter accedere agli altri beni.

Sicché in data 10 novembre 2021, ho comunicato per PEC, all'Avv. Paolo Gioia, Procuratore della precedente NOSTOS SPV srl ed al Rag. Mauro Mariani liquidatore giudiziario della ██████████ che il successivo 15 novembre alle ore 10,00 mi sarei recato in contrada Croce Maloto di Barcellona P.G. per gli accertamenti necessari alla valutazione dell'immobile che ci occupa.

Ivi giunto, ho avuto la presenza dell'Avv. Lia Lentini, del Foro di Barcellona P.G. che, in possesso delle chiavi su precisa disposizione del Rag. Mauro Mariani, mi ha consentito l'accesso per il prosieguo delle operazioni peritali.

Ho effettuato i rilievi, le ispezioni ed i controlli ritenuti necessari e conducenti, traendo copiosa documentazione fotografica, che mi hanno consentito di redigere la Perizia di stima dell'immobile che viene allegata a questa Relazione nel fascicolo "B": Appartamento in villa bifamiliare in Contrada Croce Maloto.

Dell'impossibilità di accedere agli immobili di via Kennedy, ho tempestivamente informato il Giudice dell'esecuzione, riservandomi di chiedere una proroga per il completamento ed il deposito della Perizia.

Intervenuta la nomina del Custode Giudiziario nella persona dell'Avv. Rocco Davide Fumia del Foro di Barcellona P.G. lo stesso ha provveduto a rendere accessibili gli immobili del complesso, ho, quindi, proseguito le operazioni con un primo sopralluogo alle ore 10,00 del 7 febbraio 2022. Con la continua presenza del Custode Giudiziario, ho proceduto ad una ispezione sommaria di ogni singola unità immobiliare, ho eseguito un rilievo fotografico ed un sommario rilievo metrico. Costata qualche difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale che rende necessario un più accurato rilievo dimensionale, ho aggiornato le operazioni al successivo 21 febbraio 2022. Ho quindi proceduto, con l'ausilio di un collaboratore, alla verifica di raffronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, per gli eventuali, necessari, aggiornamenti. Non avendo potuto portare a termine gli indispensabili rilievi, ho aggiornato le operazioni. Successivamente il giorno 14 marzo 2022, alle ore 15,00 giusto avviso dato alle parti, ho proceduto ad un nuovo accesso sugli immobili di via Kennedy per completare i rilievi iniziati il 21 febbraio, concludendo così le "operazioni sul campo".

CONCLUSIONI

Compiuti i necessari accertamenti, sulla scorta degli atti che legittimano la regolarità degli immobili eseguiti, compiute le necessarie correzioni e corredato ogni immobile residenziale del



necessario Attestato di Prestazione Energetica, riferito in ordine alla regolarità urbanistica ed eventualmente delle procedure occorrenti per la successiva regolarizzazione (e delle spese relative), acquisiti atti notarili di compravendita di immobili simili per i necessari raffronti, definiti e formati, (giusta autorizzazione del sig. Giudice dell'Esecuzione) due lotti relativamente alle particelle sub 66 e 67 nonché sub 68 e 69, in quanto trattasi di appartamenti e relativo lastrico solare, ho determinato il più probabile valore di mercato che, depurato dai pertinenti fattori correttivi, ivi comprese le arretrate spese condominiali (All.B), può costituire il **prezzo a base d'asta. Del che viene dato puntuale riscontro nelle relazioni (una per ogni immobile) in coda alla presente Relazione di cui costituiscono parte integrante,**

Successivamente, come da mandato del sig. Giudice, in data 17 marzo 2022 ho inviato alle parti per posta elettronica la prima stesura della Relazione peritale, assegnando loro giorni 15 per la formulazione di rilievi, osservazioni, suggerimenti.

Spirato il termine assegnato alle parti, senza che sia pervenuta allo scrivente alcuna osservazione o integrazione alla bozza di Relazione loro inviata, posso concludere ringraziando il Sig. Giudice per la fiducia accordatami e le parti per la continua collaborazione.

Riporto qui di seguito i valori finali di stima per ciascuna unità immobiliare, unitamente alle formalità (iscrizioni e trascrizioni), stato di occupazione (libero o locato); diritti reali a favore di terzi; vincoli ed oneri; spese fisse di gestione condominiali e per interventi straordinari.

1) Opificio al piano seminterrato in Barcellona P.G. via Petrarco 15, angolo via Kennedy

In catasto Foglio 18, particella 18 Subalterno 77

€ 498.161.000,00

° STATO - *LIBERO*

° FORMALITA'

- A) ISCRIZIONE del 17/06/2011 - Registro Particolare 3050 Registro Generale 19663 Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 208888/36527 del 26/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. MUTUO. A favore di CREDITO PIEMONTESE S.P.A. contro ██████████
- B) ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 11172 Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 216035/41349 del 28/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. A favore di CREDITO VALTELLINESE S.C. , contro ██████████
- C) ISCRIZIONE n. 24942/2816 del 10/09/2019 - Registro Particolare 2816 Registro Generale 24942 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, nascente da RUOLO del 09/09/2019 Repertorio 15652/9719 del 09/09/2019 IPOTECA A FAVORE DI AGENZIA DELLE ENTRATE/RISCOSSIONE, contro ██████████



D) TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 23614 Pubblico ufficiale UFF.. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELONA P.G. Repertorio 733 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di NOSTOS SPV, contro ██████████ – IN LIQUIDAZIONE.

° SPESE CONDOMINIALI

FISSE	576,49 €/anno
DEBITO	1.216,50 €

° NON VI SONO VINCOLI

° DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI – Una porzione della corte è gravata della servitù di passaggio anche con mezzi motorizzati a favore dei confinanti proprietari dei garage complanari e dei condomini per l'accesso ai posti auto scoperti sul lato sud a confine con il torrente Idria.

2) Ufficio in Barcellona P.G. via Kennedy , piano rialzato

In catasto Foglio 18, particella 18 Subalterno 38; Categoria A/10 € 96.808,00

° STATO - LIBERO

° FORMALITA'

A) ISCRIZIONE del 17/06/2011 - Registro Particolare 3050 Registro Generale 19663 Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 208888/36527 del 26/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. MUTUO. A favore di CREDITO PIEMONTESE S.P.A. contro ██████████.

B) TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 23614 Pubblico ufficiale UFF.. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELONA P.G. Repertorio 733 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di NOSTOS SPV, contro ██████████. – IN LIQUIDAZIONE.

° SPESE CONDOMINIALI

FISSE	576,49 €/anno
DEBITO	1.216,50 €

° NON VI SONO VINCOLI

° NON ESISTONO DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI:

3) Locale artigianale in Barcellona P.G. via Kennedy 448-450, piano rialzato

In catasto Foglio 18, particella 18 Subalterno 39; categoria C3 € 168.274,00

° STATO - LIBERO

° FORMANLITA'

A) ISCRIZIONE del 17/06/2011 - Registro Particolare 3050 Registro Generale 19663 Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 208888/36527 del 26/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. MUTUO A favore di CREDITO PIEMONTESE S.P.A. contro ██████████



B) TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 23614
Pubblico ufficiale UFF.. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELONA P.G. Repertorio 733 del
21/07/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A
favore di NOSTOS SPV, contro ██████████ – IN LIQUIDAZIONE.

° SPESE CONDOMINIALI

FISSE	646,05,49 €/anno
DEBITO	1.362,70 €

° NON VI SONO VINCOLI

° NON ESISTONO DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

4) Locale commerciale in Barcellona P.G., via Kennedy 446, piano rialzato

In catasto Foglio 18, particella 18 Subalterno 40; categoria C1 € 152.700,00

° STATO - LIBERO

° FORMALITA'

A) ISCRIZIONE del 17/06/2011 - Registro Particolare 3050 Registro Generale 19663
Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 208888/36527 del 26/05/2011 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. A favore di
CREDITO PIEMONTESE S.P.A. contro ██████████.

B) TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 23614
Pubblico ufficiale UFF.. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELONA P.G. Repertorio 733 del
21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI. A favore di NOSTOS SPV, contro ██████████ – IN LIQUIDAZIONE.

° SPESE CONDOMINIALI

FISSE	646,05,49 €/anno
DEBITO	1.362,70 €

° NON VI SONO VINCOLI

° NON ESISTONO DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

5) Monolocale in Barcellona P.G. via Kennedy 451, con annesso terrazzo, piano 3

In catasto:

l'appartamento Foglio 18, particella 18 Subalterno 66; categoria A4

il terrazzo Foglio 18, particella 18 Subalterno 67; categoria F5 € 42.515,00

° STATO - LIBERO

° FORMALITA'

A) ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 11172
Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 216035/41349 del 28/04/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



B) TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 23614 Pubblico ufficiale UFF.. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELONA P.G. Repertorio 733 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di NOSTOS SPV, contro ██████████ – IN LIQUIDAZIONE.

° SPESE CONDOMINIALI

FISSE	159,43 €/anno
DEBITO	319,64 €

° NON VI SONO VINCOLI

° DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI:

Il terrazzo è gravato della servitù di passaggio a favore del condomini afferenti al medesimo corpo scale, per la manutenzione delle antenne televisive

° VENDITA NON SEGGETTA AD I.V.A.

6) Monocale in Barcellona P.G. via Kennedy 446, con annesso terrazzo, piano 3

In catasto

l'appartamento Foglio 18, particella 18 Subalterno 68; categoria A4

il terrazzo Foglio 18, particella 18 Subalterno 69; categoria F5 € 53.369,00

° STATO - LIBERO

° FORMALITA'

A) ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 11172 Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 216035/41349 del 28/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

B) TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 23614 Pubblico ufficiale UFF.. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELONA P.G. Repertorio 733 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di NOSTOS SPV, contro ██████████ – IN LIQUIDAZIONE.

° SPESE CONDOMINIALI

FISSE	601,24 €/anno
DEBITO	1.267,60 €

° NON VI SONO VINCOLI

° DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI:

Il terrazzo è gravato della servitù di passaggio a favore del condomini afferenti al medesimo corpo scale, per la manutenzione delle antenne televisive.

° VENDITA NON SEGGETTA AD I.V.A.

7) Appartamento in villino in Barcellona P.G. contrada Croce Maloto

In catasto Foglio 43 Particella 1414 Categoria A7 Piani T 1 2 3 € 239.496,00



° STATO - LIBERO

° FORMALITA'

- A) ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 11172
Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 216035/41349 del 28/04/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di
CREDITO VALTELLINESE, contro [REDACTED].
- B) TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 23614
Pubblico ufficiale UFF.. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 733 del
21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
A favore di NOSTOS SPV, contro [REDACTED]. – IN LIQUIDAZIONE.

° NON E' STATO COSTITUITO IL CONDOMINIO

° NON VI SONO VINCOLI

° NON ESISTONO DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI:

° VENDITA NON SEGGETTA AD I.V.A.

In tutto quanto sopra è la mia motivata risposta ai quesiti posti dal Sig. Giudice
dell'Esecuzione con il proprio decreto in data 23 ottobre 2021.

Milazzo 7 **maggio 2022**

IL CTU

Ing. Antonio NASTASI



RELAZIONI SINGOLE UNITA'



RELAZIONE DI STIMA Sub 77

Locale al piano seminterrato di un fabbricato a 3 elevazioni f.t., oltre piano semicantinato in Barcellona P.G. in via Kennedy e via Petrarò, 15.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'unità immobiliare che ci occupa è parte di un complesso edilizio a tre elevazioni fuori terra oltre semicantinato, con corte annessa, accessibile alla pedona dalla via Kennedy, una arteria di primaria importanza per l'ingresso nel centro abitato di Barcellona P.G. e con rampa carrabile dal n. 15 di via Petrarò. strada comunale di collegamento con la detta via Kennedy e la parallela via Garibaldi.



fig.1

Si tratta di area pianeggiante, zona della preferenziale espansione del centro urbano, , dove sono insediate importanti attività direzionali, commerciali, oltre che residenziali.

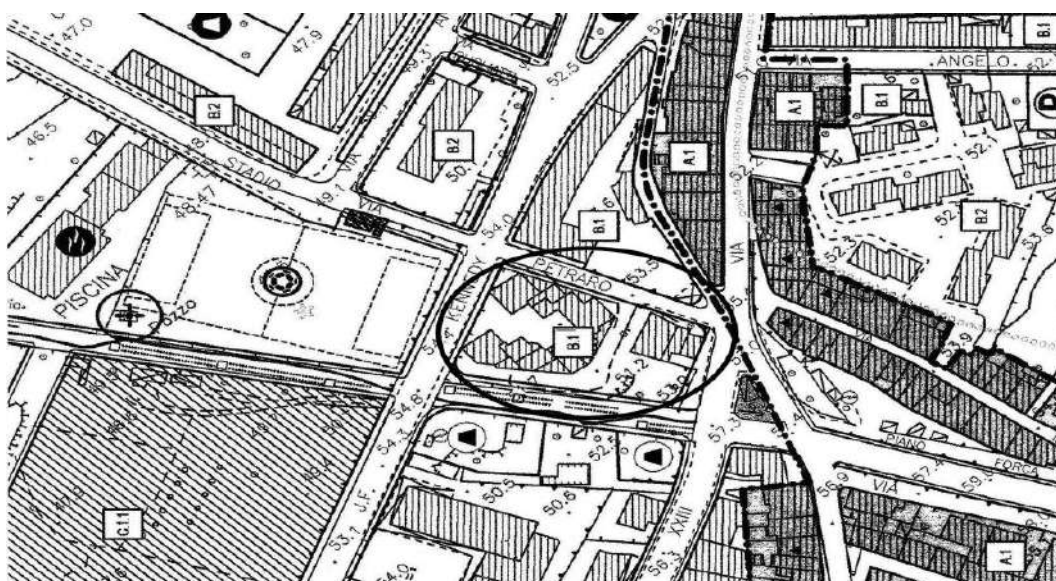


fig.2



Tutto il comparto delimitato dalla via Kennedy, via Petrarò, torrente Idria e via Giovanni XXIII, è zona edificabile con i parametri della zona B1 – *di completamento* (*Indice di fabbricabilità 4,20 mc/mq*) - del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca della costruzione e tutt'oggi in vigore.(fig. 2).

Qui di seguito (fig. 3), la planimetria catastale del complesso edilizio, "IDRIA" realizzato da ultimo dalla "██████████" sul lotto di circa 2.500,00 mq, parte del compendio di proprietà dei signori ██████████, ed in esecuzione del progetto redatto dall' Ing. Antonino Fugazzotto, assistito dalla Concessione Edilizia n. 297//2001 (in Ditta ██████████, ██████████) in variante alla C.E. n. 1438/84 , , composto da tre corpi a tre elevazioni f.t. , oltre piano cantinato e cortile di pertinenza esclusiva di circa 890,00 mq , aperto sulla via Kennedy, nel quale sono ubicate la gran parte delle condotte, collegate con le reti principali correnti nella pubblica via, (fognatura, acqua, elettricità, telefoni e gas) a servizio delle singole unità immobiliari e delle parti comuni.



fig.3

L'immobile, in Catasto al foglio 18, particella 18 sub 77, Piano S1; categoria D1; sup. 1220,00 mq; R.C. Euro 7888,00

confina con la via Petrarò, la via Kennedy, con altre unità immobiliari (sub 20, 64, 73,74,75,76,, con spazi e stradella condominiale.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Il cantinato, come tutto il complesso edilizio, è stato eseguito in forza della C.E. n. 297/2001 in variante alla C.E. 1438/84 ; Certificato di collaudo delle opere in c.a. art. 7 legge 1086/71 depositato in data 21 marzo 1989; Genio Civile, art. 28 legge 64/1974 prot. 7756/89 in data 29 novembre; Dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità dei lavori eseguiti ai titoli autorizzativi , ai sensi art. 4 DPR n.425 del 22.04.1994. Non risulta agli atti l'Autorizzazione per l'Agibilità che, tuttavia, può essere facilmente conseguita, attesa la regolarità dell'immobile.



REGOLARITA' CATASTALE

Dal rilievo sullo stato dei luoghi è emerso che l'unità immobiliare che ci occupa, probabilmente per la mancata realizzazione di alcuni tramezzi, non corrisponde esattamente alla rappresentazione catastale. Ho provveduto alla necessaria rettifica planimetrica, depositando al Catasto la nuova planimetria.

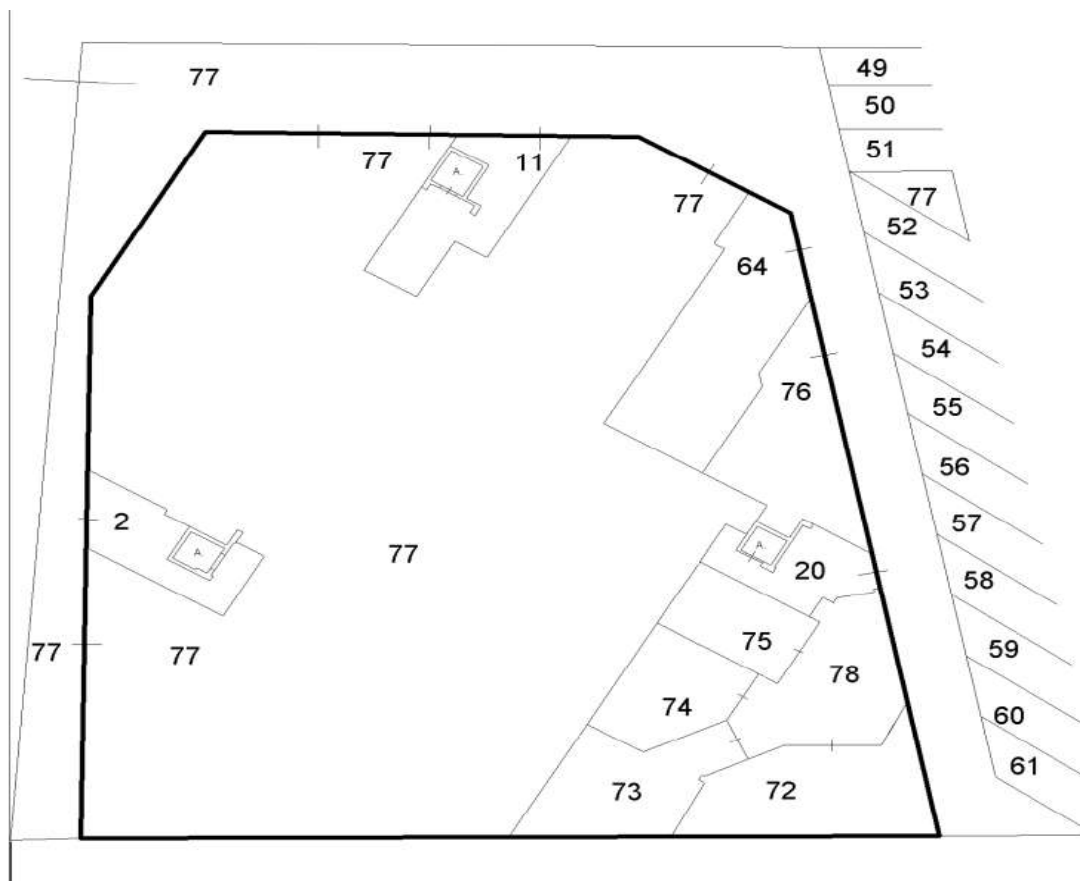


fig.4

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Locale al piano seminterrato di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, occupa una superficie in pianta di circa 1220,00 mq altezza netta interna di 4,30 ml, è composto da un vasto locale di forma irregolare, adibito in atto, a deposito di macchinari, attrezzature e materiali di costruzione che, come riferisce il Custode Giudiziario, Avv. Rocco Davide Fumia, non si appartengono alla ██████████ in liquidazione, e, quindi, devono essere rimossi per lasciare libero il locale esecutato. (fig. 5-9)

La struttura è con travi e pilastri in c.a. solai in laterizi e travetti in c.a. con caldaia in cls; tamponamenti in laterizi forati, tipo "Poroton" e malta cementizia (s = 30 cm); tramezzi divisorii in laterizi forati (s = 8 cm) e malta cementizia; pavimento in battuto di cemento, intonaco pressocchè assente; impianto elettrico non a norma. Impianto idrico sottotraccia, certamente da sostituire. Infissi in alluminio con vetri semidoppi, portone di accesso



scorrevole in metallo.



fig.5



fig.6





fig.7



fig.8





fig.9



fig.10

L'unità immobiliare è circondata da tre lati da corte esclusiva; sul fronte est, una rampa in cemento, di larghezza variabile che si diparte dal n. 15 della via Petrarco, (fig.10) che è gravata della servitù di passaggio anche con mezzi motorizzati a favore dei confinanti XXXXXXXXXX discendente dall'atto di vendita del 12 agosto 1982, in Notar Felice Spinelli.

e dei proprietari degli immobili soprastanti per l'accesso ai parcheggi scoperti, nonché i proprietari dei garage che al medesimo piano S1 sono stati realizzati e sono nella disponibilità di terzi estranei al fallimento (fig. 11)





fig. 11

VALUTAZIONE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che ci occupa, saranno seguiti due criteri di stima, il costo di costruzione (C.C.) ed il metodo di Confronto del Mercato (Market Comparison Approach – MCA)

COSTO DI COSTRUZIONE

Sotto questa voce si comprendono il costo per l'acquisto dell'area, con i relativi oneri accessori ed il costo per la esecuzione del manufatto finito, con i relativi oneri accessori.

• Costo dell'area urbanizzata		
(la quota dell'area di sedime ed 1/20 delle aree comuni)		€ 19.100,00
• Spese generali (notaio e trascrizioni il 3%)		
• Oneri, concessori, finanziari	<u>10%</u>	
	13%	<u>€ 2.483,00</u>
		€ 21.583,00
• Costo di esecuzione		
Dimensioni 1.220,00 mq x 4,25 ml = 5.185,00 mc, x 100,00 €/mc = € 518.500,00		
• Progettazione, collaudi, etc.	7%	
• Spese generali ed oneri finanziari	10%	
• Utile dell'impresa	<u>15%</u>	
	32%	<u>€ 165.920,00</u>
		€ 684.420,00



Totale Costo di costruzione € 21.583,00 + € 684.420,00 = € 706.003,00

Questo importo va depurato dalla perdita di valore per la vetustà dell'immobile che, com'è noto, si determina con la formula

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$$

Che nel nostro caso dà un valore di 0,28, che, applicato, riduce il valore dell'immobile oggetto di stima a **€ 508.322,00.-**

METODO MCA

Sono stati presi a base del raffronto, tre immobili "comparabili", il cui valore è stato determinato sulla scorta di un atto notarile di compravendita, di una offerta del mercato ufficiale e dalla stima da me compiuta nell'anno in corso.

Si tratta di tre locali per deposito, ubicati nel raggio di 1 Km da quella oggetto della presente stima, e precisamente nella stessa via Kennedy e Corso Garibaldi del Comune di Barcellona P.G..

Il valore così determinato ascende a **€ 488.000,00**

La media dei due valori precedentemente stabiliti (per altro assai vicini), ci darà il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data odierna:

- **(€ 508.322,00 + € 488.000,00) / 2 = € 498.161,00**

In sostanziale concordanza con i valori tabellati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, che agli immobili della tipologia che ci occupa per la zona di via Kennedy del Comune di Barcellona P.G., assegna un valore max di 400,00 €/mq.

CONSIDERAZIONE FINALE

Stimo in 38.000,00 € le somme occorrenti per la messa a norma degli impianti elettrico ed idrico; dovrà, altresì, essere apportata la riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti e le pregresse spese condominiali € 1.464,57 sicchè il valore finale resta determinato in € 433.788,38

In cifra tonda € 433.000,00 Euro quattrocentotrentatremila/00

° STATO - LIBERO

° FORMALITA'

E) ISCRIZIONE del 17/06/2011 - Registro Particolare 3050 Registro Generale 19663 Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 208888/36527 del 26/05/2011IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. MUTUO. A favore di CREDITO PIEMONTESE S.P.A. contro [REDACTED]

F) ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 11172 Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 216035/41349 del 28/04/2016



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. A favore di CREDITO VALTELLINESE S.C. , contro [REDACTED].

G) ISCRIZIONE n. 24942/2816 del 10/09/2019 - Registro Particolare 2816 Registro Generale 24942 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, nascente da RUOLO del 09/09/2019 Repertorio 15652/9719 del 09/09/2019 IPOTECA A FAVORE DI AGENZIA DELLE ENTRATE/RISCOSSIONE, contro [REDACTED]

H) TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 23614 Pubblico ufficiale UFF.. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 733 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di NOSTOS SPV, contro [REDACTED] – IN LIQUIDAZIONE.

° SPESE CONDOMINIALI

FISSE	576,49 €/anno
DEBITO	1.216,50 €

° NON VI SONO VINCOLI

° DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI – Una porzione della corte è gravata della servitù di passaggio anche con mezzi motorizzati a favore dei confinanti proprietari dei garage complanari e dei condomini per l'accesso ai posti auto scoperti sul lato sud a confine con il torrente Idria.

Milazzo, aprile 2022

Ing. Antonio NASTASI



RELAZIONE DI STIMA Sub 38

Ufficio al piano sopraelevato di un fabbricato a tre elevazioni f.t., oltre piano semicantinato in Barcellona P.G., via Kennedy,452.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il complesso residenziale di cui è parte l'unità immobiliare che ci occupa, è accessibile dalla via Kennedy, una strada comunale di primaria importanza nel centro abitato di Barcellona P.G.



PLN_38.pdf



fig.1

Si tratta di area pianeggiante, zona di preferenziale espansione del centro urbano di Barcellona P.G. completamente urbanizzata, dove sono insediate importanti attività commerciali e direzionali, oltre che residenziali.



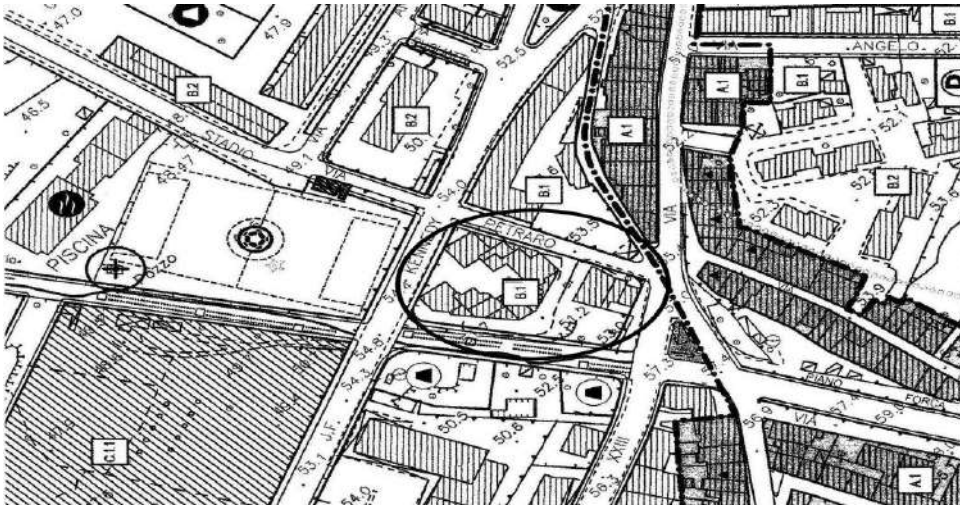


fig.2

Tutto il comparto delimitato dalla via Kennedy, via Petrarò, torrente Idria e via Giovanni XXIII, è zona edificabile con i parametri della zona B1 – di completamento (*Indice di fabbricabilità 4,20 mc/mq*) - del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca della costruzione e tutt'oggi in vigore.(fig. 2).

Qui di seguito (fig. 3), la planimetria catastale del complesso edilizio realizzato da ultimo dalla "██████████" sul lotto di circa 2.500,00 mq, composto da tre corpi a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato e cortile di pertinenza esclusiva di circa 890,00 mq , aperto sulla via Kennedy, nel quale sono ubicate la gran parte delle condotte a rete, collegate con le principali, correnti nella pubblica via, (fognatura, acqua, elettricità, telefoni e gas) a servizio delle singole unità immobiliari e delle parti comuni.

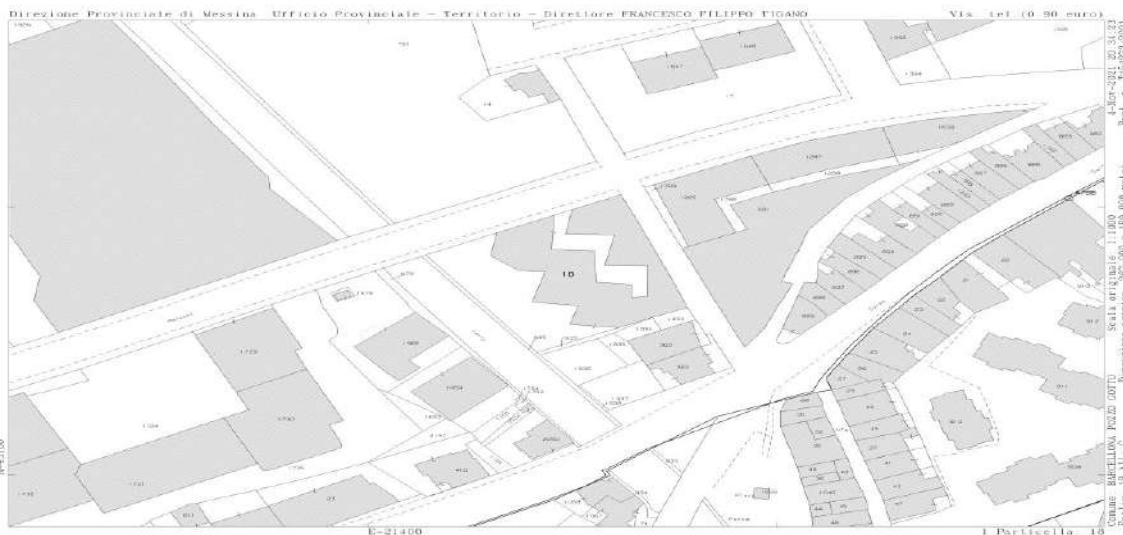


fig.3



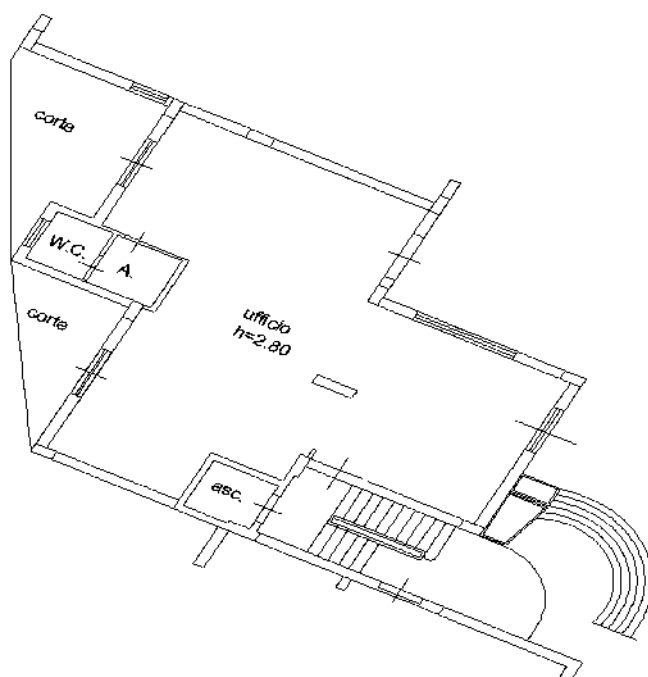


fig.4

L'immobile oggetto di questa Relazione, in Catasto foglio 18, particella 18 sub 38, Piano T; categoria A/10; classe 4; 6 vani; sup.119 mq; R.C. Euro 805,67, confina con la via Petrarco, con altra unità immobiliare ed annessa corte di proprietà (sub 39), con corte condominiale e vano scale ed ascensore. (fig.4)

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

L'immobile, come tutto il complesso edilizio, è stato eseguito in forza della C.E. n. 297/2001 in variante alla C.E. 1438/84 ; Certificato di collaudo delle opere in c.a. art. 7 legge 1086/71 depositato in data 21 marzo 1989; Genio Civile, art. 28 legge 64/1974 prot. 7756/89 in data 29 novembre; Dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità dei lavori eseguiti ai titoli autorizzativi , ai sensi art. 4 DPR n.425 del 22.04.1994. Autorizzazione Abitabilità in data 23 novembre 2002.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ampio locale al piano sopraelevato di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, oltre seminterrato e corte esclusiva, occupa una superficie in pianta di circa 120,00 mq, composto da un unico locale adibito ad ufficio, con ingresso dalla corte comune e dal primo pianerottolo del vano scale ed ascensore, oltre wc ed anti wc e due cortili di pertinenza esclusiva; l'altezza netta interna è di 2,80 ml.

Struttura con travi e pilastri in c.a. solai in laterizi e travetti in c.a. con caldaia in cls; tamponamenti in laterizi forati, tipo "Poroton" e malta cementizia (s = 30 cm);

tramezzi divisori in laterizi forati (s = 8 cm) e malta cementizia; manto di tegole marsigliesi; grondaie e pluviali in lamierino preverniciato; Ringhiere e corrimani in ferro



verniciato; intonaco esterno colorato ; infissi esterni in PVC con persiane ad antine mobili e vetri camera; portoncino di ingresso semiblindato; porte tamburate; intonaco interno; tinteggiatura delle pareti e dei soffitti con pittura lavabile; pavimenti al piano terra ed al vano seminterrato e rivestimenti in ceramica, al primo piano parquet in legno di rovere;

battiscopa in legno al primo piano ed in ceramica nei restanti; marmi per soglie e gradini in travertino; bagno principale con vasca in vetroresina, bidet, vaso e lavabo a colonna in porcellana vetrificata, completi di rubinetteria e scarichi; impianto elettrico ricezione TV dall'antenna condominiale con n. 4 prese; impianto idrico e di riscaldamento con termosifoni ad elementi in alluminio pressofuso di vario numero a seconda degli ambienti; predisposizione all'allaccio della caldaia alimentata a gas città; collettore di scarico collegato al più vicino pozzetto della condotta condominiale; collegamento delle condotte elettrica, idrica e del gas con i contatori allacciati alle reti comunali, posti in apposito vano ispezionabile all'ingresso del complesso.

VALUTAZIONE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile che ci occupa, saranno seguiti due criteri di stima, il costo di costruzione ed il metodo di Confronto del Mercato (Market Comparison Approach – MCA)

COSTO DI COSTRUZIONE

Sotto questa voce si comprendono il costo per l'acquisto dell'area, con i relativi oneri accessori ed il costo per la esecuzione del manufatto finito, con i relativi oneri accessori.

• Costo dell'area		
(oltre all'area di sedime , 1/80 delle aree comuni)		€ 11.900,00
• Spese generali (notaio e trascrizioni il 3%)		
• Oneri finanziari	<u>10%</u>	
	13%	€ <u>1.547,00</u>
		€ 13.447,00
• Costo di esecuzione		
Dimensioni 119,00 mq x 3,20 ml = 380,00 mc x 220,00 €/mc		€ 83.776,00
• Progettazione, collaudi, etc.	7%	
• Spese generali ed oneri finanziari	10%	
• Utile dell'impresa	<u>15%</u>	
	32%	€ <u>26.808,00</u>
		€ 110.574,00



Totale Costo di costruzione € 13.447,00 + € 110.574,00 = € 123.021,00

Questo importo va depurato dalla perdita di valore per la vetustà dell'immobile che, com'è noto, si determina con la formula

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$$

Che nel nostro caso, dà un valore di 0,20, che, applicato, riduce il valore dell'immobile oggetto di stima a

$$€ 123.021,00 \times 0,80 = € 98.416,00$$

METODO MCA

Sono stati presi a base del raffronto, tre immobili "comparabili", il cui valore è stato determinato sulla scorta di un atto notarile di compravendita, di una offerta del mercato ufficiale e dalla stima da me compiuta nell'anno di riferimento (2022).

Si tratta di locali adibiti ad uffici ed attività direzionali, ubicati nel raggio di 1 Km da quella oggetto della presente stima, e precisamente nella via Kennedy, Papa Giovanni XXIII e Garibaldi del comune di Barcellona P.G.

Il valore così determinato ascende a **€ 95.200,00**

La media dei due valori precedentemente calcolati (per altro assai vicini) ci darà il più probabile valore di mercato dell'immobile che ci occupa alla data odierna:

- **(€ 98.416,00 + € 95.200,00) / 2 = € 96.808,00**

In sostanziale concordanza con i valori tabellati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, che agli immobili della tipologia che ci occupa per la zona via Kennedy del Comune di Barcellona P.G., assegna un valore di 800,00 €/mq.

CONSIDERAZIONI FINALI

Al valore di mercato così stabilito va sottratta la somma occorrente per le spese condominiali calcolata in 1.216,52 € ed apportata la riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti e dunque 4.840,00 €, che conducono l'importo finale a

€ 90.751,48

In cifra tonda € 90.000,00 Euro novantamila/00

° STATO - LIBERO

° FORMALITA'

A) ISCRIZIONE del 17/06/2011 - Registro Particolare 3050 Registro Generale 19663
Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 208888/36527 del 26/05/2011IPOTECA



VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. MUTUO. A favore di CREDITO PIEMONTESE S.P.A. contro [REDACTED].

B) TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 23614 Pubblico ufficiale UFF.. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 733 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di NOSTOS SPV, contro [REDACTED] – IN LIQUIDAZIONE.

° SPESE CONDOMINIALI

FISSE	576,49 €/anno
DEBITO	1.216,50 €

° NON VI SONO VINCOLI

° NON VI SONO DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

° APE – CLASSE ENERGETICA **D**

Milazzo, aprile 2022

Ing. Antonio NASTASI



RELAZIONE DI STIMA Sub 39

Locale al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t., oltre piano semicantinato in Barcellona P.G., via Kennedy, 448-450.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il complesso residenziale di cui è parte l'unità immobiliare che ci occupa, è accessibile dalla via Kennedy, una strada comunale di primaria importanza nel centro abitato di Barcellona P.G.



fig. 1

Si tratta di area pianeggiante, già prevalentemente agricola, dove sono insediate importanti attività direzionali, commerciali e residenziali.

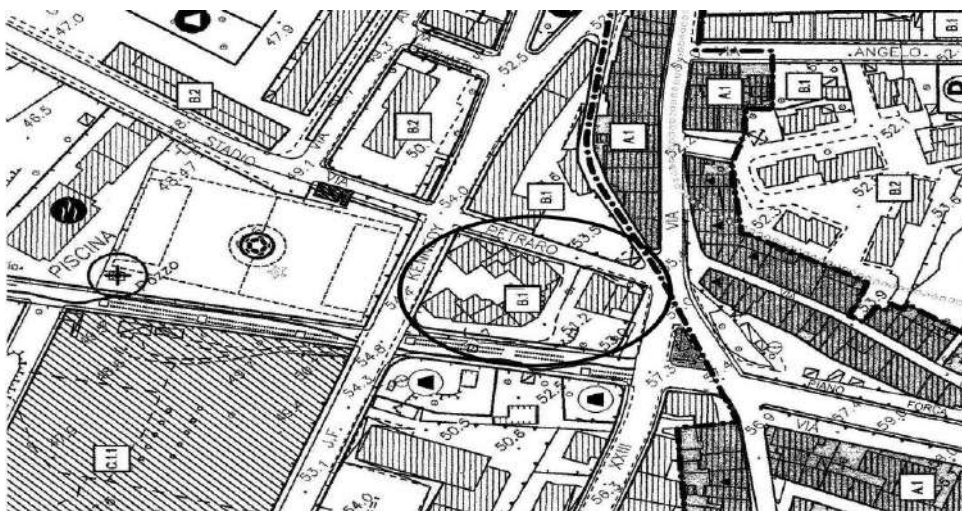


fig.2



Tutto il comparto delimitato dalla via Kennedy, via Petrarco, torrente Idria e via Giovanni XXIII, è zona edificabile con i parametri della zona B1 – *di completamento* (*Indice di fabbricabilità 4,20 mc/mq*) - del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca della costruzione e tutt'oggi in vigore.(fig. 2).

Qui di seguito la planimetria del complesso IDRIA , realizzato dalla “██████████.” sul compendio già di proprietà dei signori ██████████ ,



fig.2

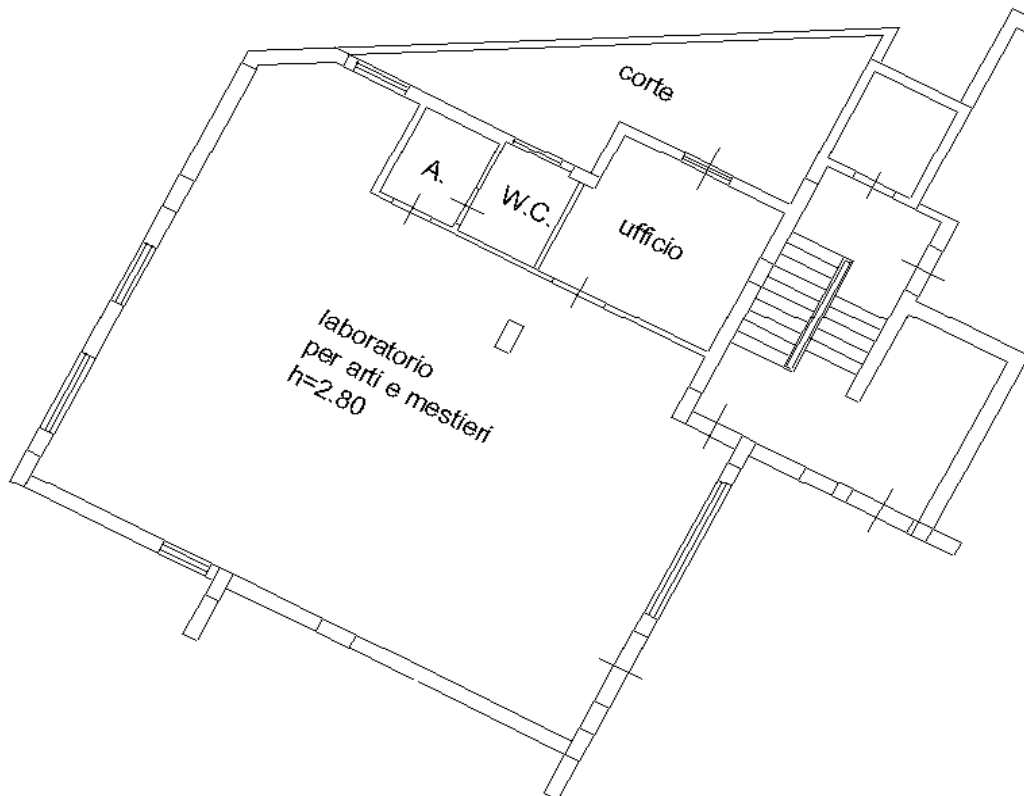
ed in esecuzione del progetto redatto dall' Ing. Antonino Fugazzotto, assistito dalla Concessione Edilizia n. 178/2007 e successiva varianti, , composto da n. 3 corpi di fabbrica a tre elevazioni f.t. oltre piano seminterrato, oltre cortile (anche carrabile) e viabilità condominiale, nei quali sono interrate le condotte a rete, collegate con le principali, correnti nella pubblica via, (fognatura, acqua, elettricità, telefoni e gas) a servizio



delle singole unità immobiliari e delle parti comuni.



L'immobile che ci occupa è allibrato in Catasto al foglio 18, particella 18 sub 39, Piano T; categoria C3; classe 4; consistenza 126 mq; R.C. Euro 590,47,



confina con la corte comune, con altra unità immobiliare ed annessa corte di proprietà sub.38, con vano scale ed ascensore e terreno e fabbricato altra ditta..

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

L'immobile è stato eseguito in forza della C.E. n. 297/2001 in variante alla C.E. 1438/84 ; Certificato di collaudo delle opere in c.a. art. 7 legge 1086/71 depositato in data 21 marzo 1989; Genio Civile, art. 28 legge 64/1974 prot. 7756/89 in data 29 novembre 1990; Dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità dei lavori eseguiti ai titoli autorizzativi , ai sensi art. 4 DPR n.425 del 22.04.1994. Autorizzazione Abitabilità in data 23 novembre 2002.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare adibita a laboratorio per arti e mestieri con ingresso sia dalla corte comune (fig.) che dal primo pianerottolo del vano scale-ascensore, occupa una superficie in pianta di circa 120,00 mq, composto di un vasto locale di circa 100,00 mq (fig.), un vano adibito ad ufficio di circa 15 mq, bagno ed antibagno con annesso balconcino sulla corte esclusiva di circa 12,00 mq. Altezza netta interna 2,80 ml..



fig.





fig.



fig.





fig.

Struttura con travi e pilastri in c.a. solai in laterizi e travetti in c.a. con caldaia in cls; tamponamenti in laterizi forati, tipo "Poroton" e malta cementizia (s = 30 cm);

tramezzi divisori in laterizi forati (s = 8 cm) e malta cementizia; manto di tegole marsigliesi; grondaie e pluviali in lamierino preverniciato; Ringhiere e corrimani in ferro verniciato; intonaco esterno colorato ; infissi esterni in PVC con persiane ad antine mobili e vetri camera; portoncino di ingresso semiblindato; porte tamburate; intonaco interno; tinteggiatura delle pareti e dei soffitti con pittura lavabile; pavimenti al piano terra ed al vano seminterrato e rivestimenti in ceramica, al primo piano parquet in legno di rovere;

battiscopa in legno al primo piano ed in ceramica nei restanti; marmi per soglie e gradini in travertino; bagno principale con vasca in vetroresina, bidet, vaso e lavabo a colonna in porcellana vetrificata, completi di rubinetteria e scarichi; impianto elettrico ricezione TV dall'antenna condominiale con n. 4 prese; impianto idrico e di riscaldamento con termosifoni ad elementi in alluminio pressofuso di vario numero a seconda degli ambienti; predisposizione all'allaccio della caldaia alimentata a gas città; collettore di scarico collegato al più vicino pozzetto della condotta condominiale; collegamento delle condotte elettrica, idrica e del gas con i contatori allacciati alle reti comunali, posti in apposito vano ispezionabile all'ingresso del complesso.

VALUTAZIONE



Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile che ci occupa, saranno seguiti due criteri di stima, il costo di costruzione ed il metodo di Confronto del Mercato (Market Comparison Approach – MCA)

COSTO DI COSTRUZIONE

Sotto questa voce si comprendono il costo per l'acquisto dell'area, con i relativi oneri accessori ed il costo per la esecuzione del manufatto finito, con i relativi oneri accessori.

• Costo dell'area		
(oltre all'area di sedime +1/80 delle aree comuni)		€ 29.100,00
• Spese generali (notaio e trascrizioni il 3%)		
• Oneri concessori e finanziari <u>10%</u>		
	13%	<u>€ 11.058,00</u>
		€ 40.158,00
• Costo di esecuzione		
Dimensioni 126,00 mq x 3,05 ml = 384, 30 mc, x 290,00 €/mc		€ 111.447,00
• Progettazione, collaudi, etc.	7%	
• Spese generali ed oneri finanziari	10%	
• Utile dell'impresa <u>15%</u>		
	32%	<u>€ 35.663,00</u>
		€ 147.110,00

Totale Costo di costruzione € 40.158,00 + € 147.110,00 = € 202.654,00

METODO MCA

Sono stati presi a base del raffronto, tre immobili "comparabili", il cui valore è stato determinato sulla scorta di un atto notarile di compravendita, di una offerta del mercato ufficiale e dalla stima da me compiuta nell'anno di riferimento 2021.

Si tratta di tre laboratori, ubicati nel raggio di 1 Km da quella oggetto della presente stima, e precisamente nella medesima via Kennedy, via Giovanni Amendola e Corso Garibaldi del comune di Barcellona P.G..

Il valore così determinato ascende a **€ 198.000,00**

La media dei due valori precedentemente determinati (per altro assai vicini) ci darà il più probabile valore di mercato dell'immobile che ci occupa alla data odierna.

• (€ 202.654,00 + € 198.000,00) / 2 = **€ 200.327,00**



Questo importo va depurato dalla perdita di valore per la vetustà dell'immobile e per la mancata manutenzione che, com'è noto, si determina con la formula

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$$

Che nel nostro caso fornisce un valore di 0,16, che, applicato, riduce il valore dell'immobile oggetto di stima a **€ 168.274,68**

In sostanziale concordanza con i valori tabellati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, che agli immobili della tipologia che ci occupa per la zona di via Kennedy del Comune di Barcellona P.G., assegna un valore max di 1.300,00 €/mq.

CONSIDERAZIONI FINALI

Al valore di mercato così determinato va sottratta la somma occorrente per le spese condominiali calcolata in 1.362,70 € ed apportata la riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti e dunque 8.413,70 €, che conducono l'importo finale a

€ 158.497,60

In cifra tonda € 158.000,00 Euro centocinquantottomila/00

° STATO - LIBERO

° FORMANLITA'

A) ISCRIZIONE del 17/06/2011 - Registro Particolare 3050 Registro Generale 19663
Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 208888/36527 del
26/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO. MUTUO A favore di CREDITO PIEMONTESE S.P.A. contro ██████████.

B) TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 23614
Pubblico ufficiale UFF.. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 733 del
21/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A
favore di NOSTOS SPV, contro ██████████ – IN LIQUIDAZIONE.

° SPESE CONDOMINIALI

FISSE	646,05,49 €/anno
DEBITO	1.362,70 €

° NON VI SONO VINCOLI

° NON ESISTONO DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

° APE – CLASSE ENERGETICA **D**

Milazzo, aprile 2022

Ing. Antonio NASTASI





RELAZIONE DI STIMA Sub 40

Locale commerciale al piano terra di un fabbricato a 3 elevazioni f.t., oltre piano semicantinato in Barcellona P.G., via Kennedy, 446.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il complesso residenziale di cui è parte l'unità immobiliare che ci occupa, è accessibile dalla via Kennedy, una strada comunale di primaria importanza nel centro abitato di Barcellona P.G.



fig.1

Si tratta di area pianeggiante, già prevalentemente agricola, dove sono insediate importanti attività direzionali, commerciali oltre che residenziali.

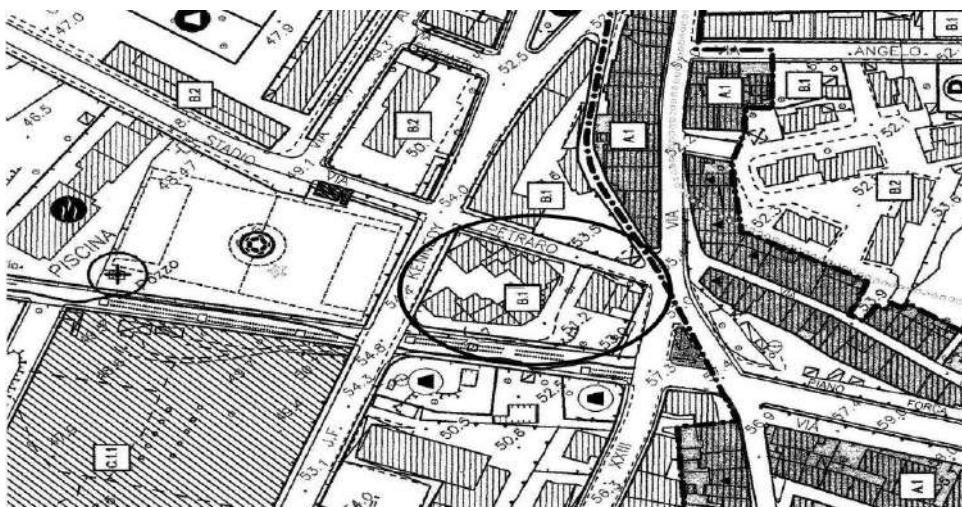


fig.2

Tutto il comparto delimitato dalla via Kennedy, via Petrarco, torrente Idria e via Giovanni XXIII, è zona edificabile con i parametri della zona B1 – *di completamento* (Indice di



Confina con corte condominiale, con altra unità immobiliare ed annessa corte di proprietà (sub 39), con stradella condominiale e terreno e fabbricato altra ditta.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

L'immobile è stato eseguito in forza della C.E. n. 297/2001 in variante alla C.E. 1438/84 ; Certificato di collaudo delle opere in c.a. art. 7 legge 1086/71 depositato in data 21 marzo 1989; Genio Civile, art. 28 legge 64/1974 prot. 7756/89 in data 29 novembre 1990; Dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità dei lavori eseguiti ai titoli autorizzativi , ai sensi art. 4 DPR n.425 del 22.04.1994. Autorizzazione Abitabilità in data 23 novembre 2002.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

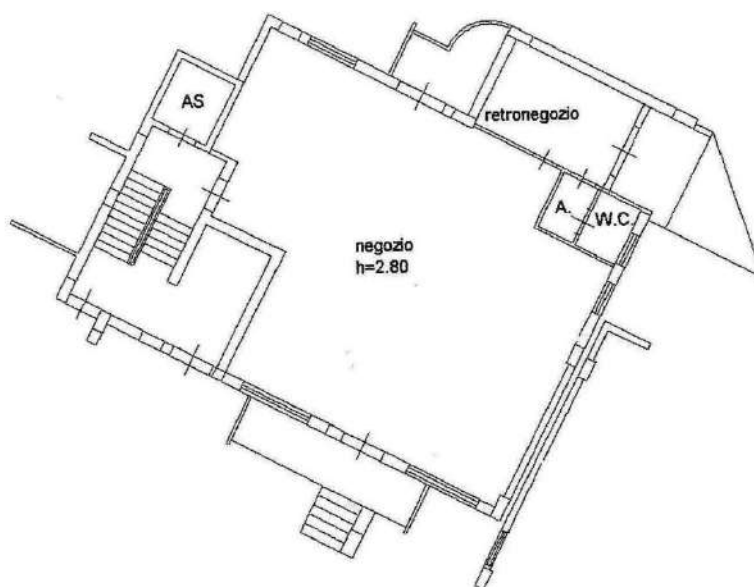


fig.5

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, oltre seminterrato e corte esclusiva di circa 550,00 mq, occupa una superficie in pianta di circa 118,00 mq, composto da ampio locale adibito a negozio con accesso rivolto al pubblico dalla corte condominiale e riservato, dal primo pianerottolo delle scale condominiali, oltre wc ed anti wc, nonchè un locale "retrobottega" con accesso diretto anche dal cortile interno, con annessa veranda e cortile di pertinenza esclusiva. (fig.5)

Struttura con travi e pilastri in c.a. solai in laterizi e travetti in c.a. con caldaia in cls; tamponamenti in laterizi forati, tipo "Poroton" e malta cementizia (s = 30 cm);



tramezzi divisorii in laterizi forati (s = 8 cm) e malta cementizia; manto di tegole marsigliesi; grondaie e pluviali in lamierino preverniciato; Ringhiere e corrimani in ferro verniciato; intonaco esterno colorato ; ampi infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetri camera; portoncino di ingresso semiblandato; porte tamburate; intonaco interno; tinteggiatura delle pareti e dei soffitti con pittura lavabile; pavimenti al piano terra ed al vano seminterrato e rivestimenti in ceramica, al primo piano parquet in legno di rovere;

travertino; bagno principale con vasca in vetroresina, bidet, vaso e lavabo a colonna in porcellana vetrificata, completi di rubinetteria e scarichi; impianto elettrico ricezione TV dall'antenna condominiale con n. 4 prese; impianto idrico e di riscaldamento con termosifoni ad elementi in alluminio pressofuso di vario numero a seconda degli ambienti; predisposizione all'allaccio della caldaia alimentata a gas città; collettore di scarico collegato al più vicino pozzetto della condotta condominiale; collegamento delle condotte elettrica, idrica e del gas con i contatori allacciati alle reti comunali, posti in apposito vano ispezionabile all'ingresso del complesso.

VALUTAZIONE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile che ci occupa, saranno seguiti due criteri di stima, il costo di costruzione ed il metodo di Confronto del Mercato (Market Comparison Approach – MCA)

COSTO DI COSTRUZIONE

Sotto questa voce si comprendono il costo per l'acquisto dell'area, con i relativi oneri accessori ed il costo per la esecuzione del manufatto finito, con i relativi oneri accessori.

• Costo dell'area		
(oltre all'area di sedime +1/80 delle aree comuni)		€ 29.100,00
• Spese generali (notaio e trascrizioni il 3%)		
• Oneri concessori e finanziari	<u>10%</u>	
	• 13%	<u>€ 11.058,00</u>
		€ 40.158,00
• Costo di esecuzione		
Dimensioni 118,00 mq x 3,05 ml = 360, 00 mc, x 280,00 €/mc		€ 100.800,00
• Progettazione, collaudi, etc.	7%	
• Spese generali ed oneri finanziari	10%	
• Utile dell'impresa	<u>15%</u>	
	32%	<u>€ 32.256,00</u>



€ 133.056,00

Totale Costo di costruzione € 40.158,00 + € 133.056,00 = € 173.214,00

METODO MCA

Sono stati presi a base del raffronto, tre immobili "comparabili", il cui valore è stato determinato sulla scorta di un atto notarile di compravendita, di una offerta del mercato ufficiale e dalla stima da me compiuta nell'anno di riferimento (2010/ 2011).

Si tratta di tre locali commerciali, ubicati nel raggio di 1 Km da quella oggetto della presente stima, e precisamente nella stessa via Kennedy, via e Corso Garibaldi del comune di Barcellona P.G.

Il valore così determinato ascende a **€ 182.000,00**

La media dei due valori precedentemente determinati (per altro assai vicini) ci darà il più probabile valore di mercato dell'immobile che ci occupa alla data del 28 gennaio 2011:

$$\bullet \quad (\text{€ } 173.214,00 + \text{€ } 182.000,00) / 2 = \text{€ } 177.607,00$$

Diconsi € 177.607,00 Euro centosessattasettemilaseicentosette/00

Questo importo va depurato dalla perdita di valore per la vetustà dell'immobile che, com'è noto, si determina con la formula

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$$

Che nel nostro caso dà un valore di 0,14, che, applicato, riduce il valore dell'immobile oggetto di stima a **€ 152.700,00**

In sostanziale concordanza con i valori tabellati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, che agli immobili della tipologia che ci occupa per la zona di via Kennedy del Comune di Barcellona P.G., assegna un valore max di 1.300,00 €/mq.

CONSIDERAZIONI FINALI

Al valore di mercato così determinato va sottratta la somma occorrente per le spese condominiali calcolata in 1.469,43 € ed apportata la riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti e dunque 7.600,00 €, che conducono l'importo finale a

€ 143.630,00

ed in cifra tonda 143.000,00 Euro centoquarantatremila/00

° STATO - LIBERO

° FORMALITA'



A) ISCRIZIONE del 17/06/2011 - Registro Particolare 3050 Registro Generale 19663
Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 208888/36527 del 26/05/2011 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. A favore di
CREDITO PIEMONTESE S.P.A. contro ██████████

B) TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 23614
Pubblico ufficiale UFF.. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 733 del
21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI. A favore di NOSTOS SPV, contro ██████████ – IN LIQUIDAZIONE.

° SPESE CONDOMINIALI

FISSE	646,05,49 €/anno
DEBITO	1.362,70 €

° NON VI SONO VINCOLI

° NON ESISTONO DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

° APE – CLASSE ENERGETICA **D**

Milazzo, aprile 2022

Ing. Antonio NASTASI



RELAZIONE DI STIMA Sub 66-67

*Appartamento con annesso terrazzo, al terzo piano di un fabbricato a 3 elevazioni
f.t. oltre piano semicantinato, in Barcellona P.G. via Kennedy, 451*

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il complesso residenziale di cui è parte l'appartamento che ci occupa, è accessibile dalla via Kennedy, una strada comunale di primaria importanza nel centro abitato di Barcellona P.G.



fig.1

Si tratta di area pianeggiante, prevalentemente agricola, dove sono insediate importanti attività terziarie e commerciali, oltre alla normale residenza. (fig.1)



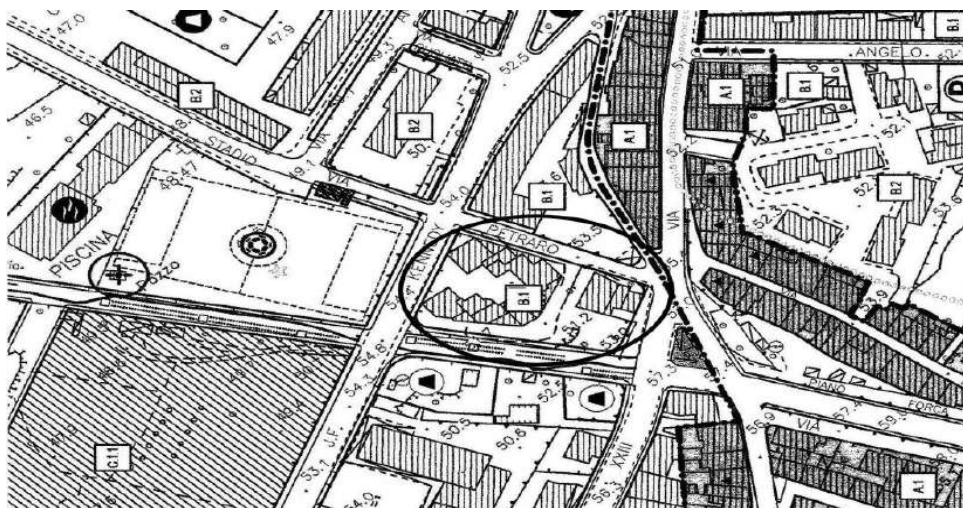


fig.2

Tutto il comparto delimitato dalla via Kennedy, via Petrarco, torrente Idria e via Giovanni XXIII, è zona edificabile con i parametri della zona B1 – *di completamento* (*Indice di fabbricabilità 4,20 mc/mq*) - del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca della costruzione e tutt'oggi in vigore.(fig. 2).

Qui di seguito, (fig.3) la corte di accesso al compendio edilizio, dalla quale al civico 451, il vano scala ascensore che conduce all'immobile che ci occupa.



fig.3

In Catasto

- l'appartamento foglio 18, particella 18 sub 66, Piano 3; categoria A/4; classe 2 vani; sup. 35 mq; R.C. Euro 85,73
- il terrazzo foglio 18, particella 18 sub 67, Piano 3; categoria F/5;





confina con la via Petrarco, con altra unità immobiliare ed annessa corte di proprietà (sub 68) , con vano scale ed ascensore.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Il compendio, di cui è parte l'immobile, è stato eseguito in forza della C.E. n. 297/2001 in variante alla C.E. 1438/84 ; Certificato di collaudo delle opere in c.a. art. 7 legge 1086/71 depositato in data 21 marzo 1989; Genio Civile, art. 28 legge 64/1974 prot. 7756/89 in data 29 novembre 1990. Dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità dei lavori eseguiti ai titoli autorizzativi , ai sensi art. 4 DPR n.425 del 22.04.1994.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento al terzo piano con annesso lastrico solare di circa 70,00 mq, di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, oltre seminterrato e corte esclusiva, ha accesso dal



lastrico solare direttamente dal vano scale ed ascensore dal civico 451. ,





Occupa una superficie in pianta di circa 35,00 mq. Si articola in un ampio locale con angolo cottura, oltre al bagno, già predisposto per gli arredi..

Struttura con travi e pilastri in c.a. solai in laterizi e travetti in c.a. con caldaia in cls; tamponamenti in laterizi forati, tipo "Poroton" e malta cementizia (s = 30 cm); tramezzi divisorii in laterizi forati (s = 8 cm) e malta cementizia; copertura piana, non praticabile, impermeabilizzata con guaina bituminosa; grondaie e pluviali in lamierino preverniciato; intonaco esterno colorato in pasta ; infissi esterni in alluminio con vetri doppi; portoncino di ingresso semiblindato; porte tamburate; intonaco interno con malta bastarda a due mani; tinteggiatura delle pareti e dei soffitti con pittura lavabile; pavimenti battiscopa e rivestimenti in ceramica; ; marmi per soglie e gradini in travertino; nel bagno piatto doccia in vetroresina assenti gli altri sanitari, pur essendoci la predisposizione di allacci e scarichi; impianto elettrico sottotraccia non a norma; impianto idrico e di riscaldamento per termosifoni con predisposizione all'allaccio della caldaia alimentata a gas città; collettore di scarico collegato alla condotta condominiale; collegamento delle condotte elettrica, idrica



e del gas con i contatori a valle delle reti comunali, posti in apposito vano ispezionabile al piano semicantinato del complesso.

VALUTAZIONE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile che ci occupa, saranno seguiti due criteri di stima, il costo di costruzione (C:C:) ed il metodo di Confronto del Mercato (Market Comparison Approach – MCA)

COSTO DI COSTRUZIONE

Sotto questa voce si comprendono il costo per l'acquisto dell'area, quello per la esecuzione del manufatto finito, con i relativi oneri accessori.

• Costo dell'area (oltre all'area di sedime +1/20 delle aree comuni)		€ 4.600,00
• Spese generali (notaio e trascrizioni il 3%)		
• Oneri concessori e finanziari <u>10%</u>		
	13%	<u>€ 1.058,00</u>
		€ 5.658,00
• Costo di esecuzione (35,00 + 1/3 68, 00) mq x 3,05 ml x 220,00 €/mc		€ 38.918,00
Progettazione, collaudi, etc.	7%	
• Spese generali ed oneri finanziari	10%	
• Utile dell'impresa <u>15%</u>		
	32%	<u>€ 12.453,00</u>
 Sommano		 € 51.371,00

Totale Costo di costruzione € 5.658,00 + € 51.251,00 = € 57.029,00

Questo importo va depurato dalla perdita di valore per la vetustà dell'immobile che, com'è noto, si determina con la formula

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$$

che nel nostro caso dà un valore di 0, 20, che, applicato, riduce il valore dell'immobile oggetto di stima a **€ 45.623,00**

METODO MCA



Sono stati presi a base del raffronto, tre immobili "comparabili", il cui valore è stato determinato sulla scorta di un atto notarile di compravendita e di due offerte del mercato ufficiale.

Si tratta di tre appartamenti, ubicati nel raggio di 1 Km da quella oggetto della presente stima, e precisamente nella stessa via Kennedy e nelle parallele Corso Garibaldi. e via Giovanni Amendola del Comune di Barcellona P.G..

Il valore così determinato ascende a **€ 40.000,00**

La media dei due valori precedentemente calcolati (per altro assai vicini) ci darà il più probabile valore di mercato dell'immobile che ci occupa alla data del 28 gennaio 2011:

- **(€ 45.623,00 + € 40.000,00) / 2 = € 42.515,00**

In sostanziale concordanza con i valori tabellati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, che agli immobili della tipologia che ci occupa per la zona di via Kennedy del Comune di Barcellona P.G., assegna un valore max di 950,00 €/mq.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Nel corso dei sopralluoghi e dal raffronto con i documenti ufficiali (Concessione Edilizia, collaudo, planimetrie catastali, certificato di abitabilità. etc.) ho potuto accertare che l'unità immobiliare che ci occupa, conforme alla rappresentazione catastale, non lo è agli atti tecnici ed amministrativi esistenti al Comune di Barcellona P.G. relativamente all'intero compendio di via Kennedy 452.

Giudico che la rilevata difformità (cambio di destinazione d'uso tra "locale di servizio" ad Abitazione di tipo popolare, possa essere sanata con le procedure di cui agli articoli, 36-37 del D.P.R. 380/2000 e successive modifiche ed integrazioni (accertamento di conformità)

Stimo in € 4.500,00 la somma occorrente per le spese tecniche ed amministrative, occorrenti per la regolarizzazione dell'unità immobiliare.

CONSIDERAZIONI FINALI

Al valore di stima come sopra calcolato , vanno detratte le somme occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile € 4.500,00, le spese condominiali calcolate in 319,64 € ed apportata la riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti e dunque 1.600,00 €, che riduce il valore a € 36.095,36

. In cifra tonda € 36.000,00 Euro trentaseimila/00

° STATO – LIBERO

° FORMALITA'

A) ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 11172
Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 216035/41349 del 28/04/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



B) TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 23614 Pubblico ufficiale UFF.. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 733 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di NOSTOS SPV, contro ██████████ – IN LIQUIDAZIONE.

° SPESE CONDOMINIALI

FISSE	159,43 €/anno
DEBITO	319,64 €

° NON VI SONO VINCOLI

° DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI:

Il terrazzo è gravato della servitù di passaggio a favore del condomini afferenti al medesimo corpo scale, per la manutenzione delle antenne televisive

° VENDITA NON SEGGETTA AD I.V.A.

° APE – CLASSE ENERGETICA E

Milazzo, aprile 2022

Ing. Antonio NASTASI

RELAZIONE DI STIMA Sub 68-69

*Appartamento di tipo popolare oltre lastrico solare, al terzo piano di un fabbricato a 3 elevazioni f.t., e piano semicantinato in Barcellona P.G. via Kennedy, 446.
In Catasto: Fg.18; Part.18, sub 68 e sub 69*

DESCRIZIONE DEI LUOGHI



Il complesso residenziale di cui è parte l'appartamento che ci occupa, è accessibile dalla via Kennedy, una strada comunale di primaria importanza nel centro abitato di Barcellona P.G.



fig. 1

Si tratta di area pianeggiante, già prevalentemente agricola, dove sono insediate importanti attività direzionali, commerciali, oltre che la normale residenza.

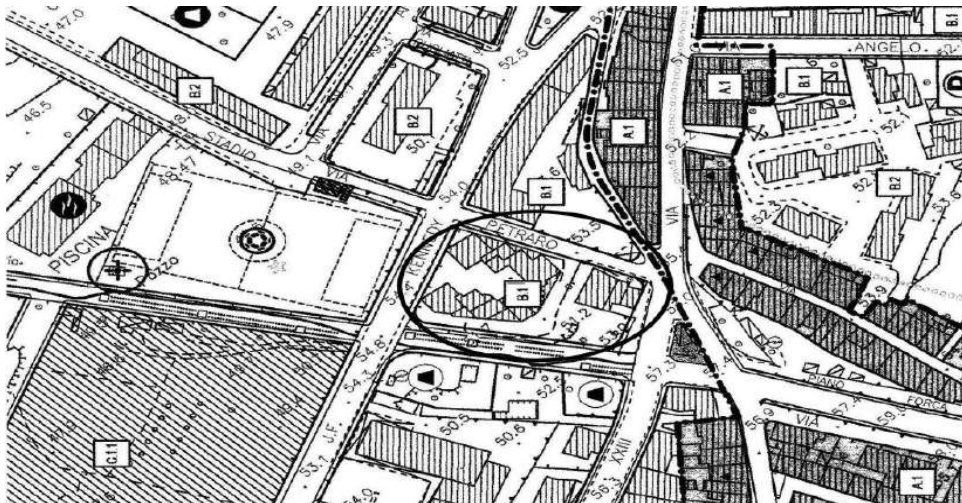


fig. 2

Tutto il comparto delimitato dalla via Kennedy, via Petrarco, torrente Idria e via Giovanni XXIII, è zona edificabile con i parametri della zona B1 – *di completamento* (Indice di fabbricabilità 4,20 mc/mq) - del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca della costruzione e tutt'oggi in vigore.(fig. 2).

Qui di seguito (fig. 3), la planimetria catastale del complesso edilizio realizzato dalla ██████████ sul compendio già di proprietà dei signori ██████████ ██████████, in esecuzione del progetto redatto dall' Ing. Antonino Fugazzotto, assistito dalla



Concessione Edilizia n. 178/2007 e successiva varianti, , composto da n. tre corpi a tre elevazioni f.t. oltre piano semicantinato, accessibili da un cortile centrale (anche carrabile) di larghezza variabile, nella quale sono interrato le condotte a rete, collegate con le principali, correnti nella pubblica via, (fognatura, acqua, elettricità, telefoni e gas) a servizio delle parti condominiali e delle singole unità immobiliari. (fig.4)

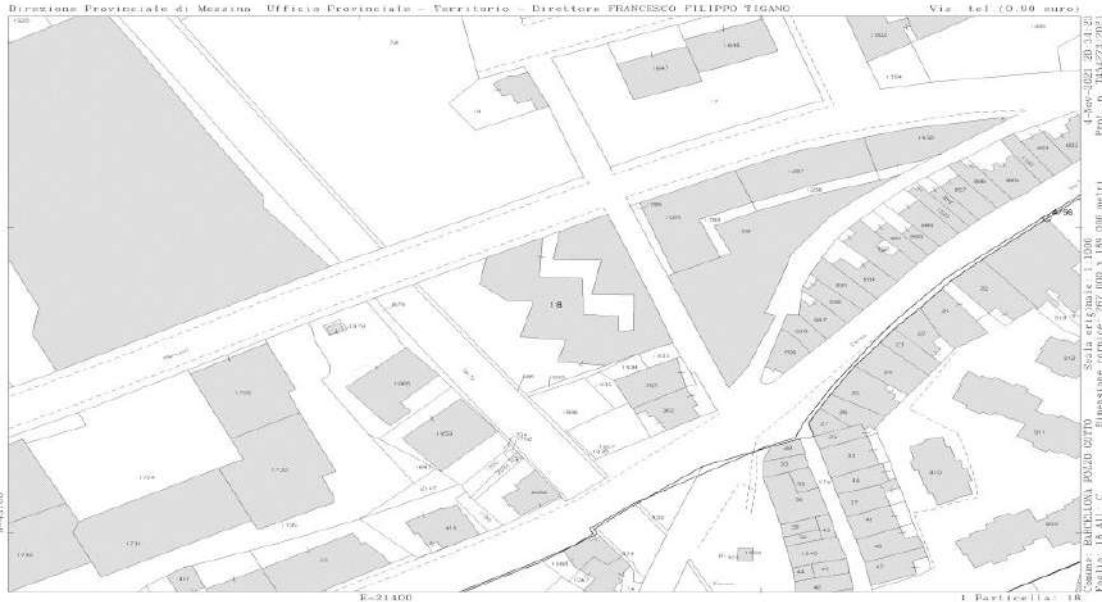


fig.3



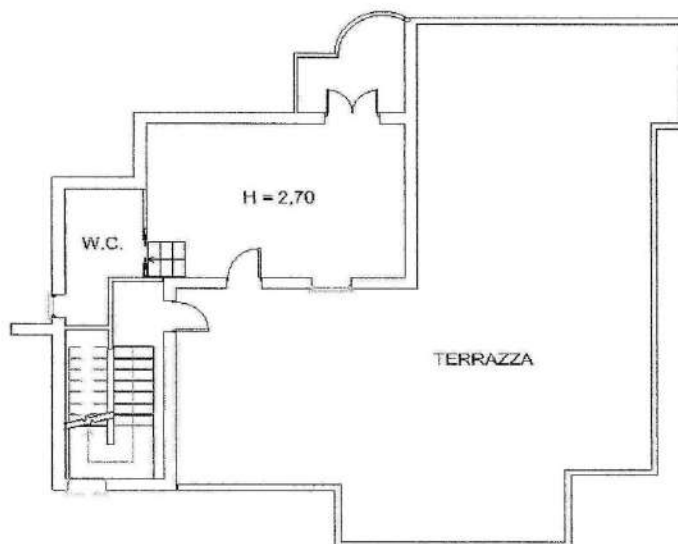
fig.4

in Catasto

l'appartamento: foglio 18, particella 18 sub 68, Piano 3; categoria A/4; classe 10; 2 vani ; sup. 38 mq; R.C. Euro 85,73

la terrazza: foglio 18, particella 18 sub 69, Piano 3; categoria F/5





confina con vano scale ed ascensore, cortile condominiale, con altra unità immobiliare (sub 66) ed annessa corte di proprietà (sub 67) , con stradella condominiale e terreno e fabbricato altra ditta.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Il compendio di cui è parte l'immobile è stato eseguito in forza della C.E. n. 297/2001 in variante alla C.E. 1438/84 ; Certificato di Collaudo delle opere in c.a. art. 7 legge 1086/71 depositato in data 21 marzo 1989; Genio Civile, art. 28 legge 64/1974 prot. 7756/89 in data 29 novembre 1990. Dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità dei lavori eseguiti ai titoli autorizzativi , ai sensi art. 4 DPR n.425 del 22.04.1994.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

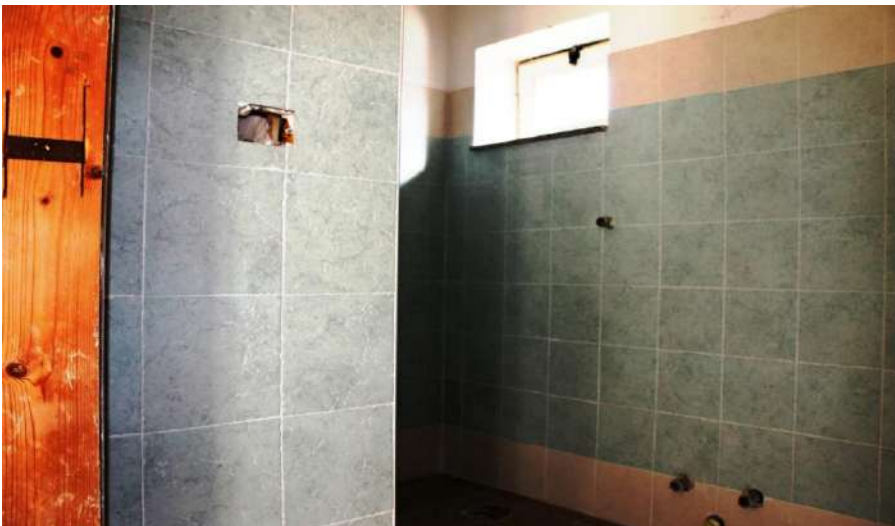
Appartamento al terzo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, oltre seminterrato ,



occupa una superficie in pianta di circa 38,00 mq, oltre la corte costituita dal lastrico solare di circa 100,00 mq, è composto. da un vano con angolo cottura, bagno e disimpegno



composto. da un vano con angolo cottura, bagno e disimpegno



Struttura con travi e pilastri in c.a. solai in laterizi e travetti in c.a. con caldana in cls; tamponamenti in laterizi forati, tipo "Poroton" e malta cementizia (s = 30 cm); tramezzi

divisori in laterizi forati (s = 8 cm) e malta cementizia; copertura piana, non praticabile, impermeabilizzata con guaina bituminosa; grondaie e pluviali in lamierino preverniciato; intonaco esterno colorato in pasta ; infissi esterni in alluminio con vetri doppi; portoncino di ingresso semiblindato; porte tamburate; intonaco interno con malta bastarda a due mani; tinteggiatura delle pareti e dei soffitti con pittura lavabile; pavimenti battiscopa e rivestimenti in ceramica; lastre per soglie e gradini in travertino; non vi sono i sanitari nell'unico bagno, pur essendoci la predisposizione di allacci e scarichi; impianto elettrico sottotraccia non a norma; impianto idrico e di riscaldamento per termosifoni con predisposizione all'allaccio della caldaia alimentata a gas città; collettore di scarico collegato alla condotta condominiale; collegamento delle condotte elettrica, idrica e del gas con i contatori allacciati alle reti comunali, posti in apposito vano ispezionabile al piano semicantinato del complesso.

VALUTAZIONE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile che ci occupa, saranno seguiti due criteri di stima, il costo di costruzione ed il metodo di Confronto del Mercato (Market Comparison Approach – MCA)

COSTO DI COSTRUZIONE

Sotto questa voce si comprendono il costo per l'acquisto dell'area, con i relativi oneri accessori ed il costo per la esecuzione del manufatto finito, con i relativi oneri accessori.

• Costo dell'area (oltre all'area di sedime +1/20 delle aree comuni)		€ 4.900,00
• Spese generali (notaio e trascrizioni il 3%)		
• Oneri concessori e finanziari <u>10%</u>		
	13%	<u>€ 637,00</u>
		€ 5.537,00
• Costo di esecuzione Dimensioni (38,00 + 33)mq x 3,05 ml x 220,00 €/mc		€ 47.641,00
• Progettazione, collaudi, etc.	7%	
• Spese generali ed oneri finanziari	10%	
• Utile dell'impresa <u>15%</u>		
	32%	<u>€ 15.245,00</u>
		€ 62.886,00

Totale Costo di costruzione € 5.537,00 + € 62.886,00 = € 68.423,00



Questo importo va depurato dalla perdita di valore per la vetustà dell'immobile che, com'è noto, si determina con la formula

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$$

Che nel nostro caso dà un valore di 0,20, che, applicato, riduce il valore dell'immobile oggetto di stima a **€ 54.738,00**

METODO MCA

Sono stati presi a base del raffronto, tre immobili "comparabili", il cui valore è stato determinato sulla scorta di un atto notarile di compravendita, di una offerta del mercato ufficiale e dalla stima da me compiuta nell'anno in corso.

Si tratta di tre appartamenti, ubicati nel raggio di 1 Km da quella oggetto della presente stima, e precisamente nella stessa via Kennedy, corso Garibaldi e via Amendola, del comune di Barcellona P.G..

Il valore così determinato ascende a **€ 52.000,00**

La media dei due valori precedentemente determinati (per altro assai vicini) ci darà il più probabile valore di mercato dell'immobile che ci occupa alla data del 28 gennaio 2011:

- **(€ 54.738,00 + € 52.000,00) / 2 = € 53.369,00**

In sostanziale concordanza con i valori tabellati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, che agli immobili della tipologia che ci occupa per la zona di via Kennedy del Comune di Barcellona P.G., assegna un valore max di 950,00 €/mq.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Nel corso dei sopralluoghi e dal raffronto con i documenti ufficiali (Concessione Edilizia, collaudo, planimetrie catastali, certificato di abitabilità. etc.) ho potuto accertare che l'unità immobiliare che ci occupa, conforme alla rappresentazione catastale, non lo è agli atti tecnici ed amministrativi esistenti al Comune di Barcellona P.G. relativamente all'intero compendio di via Kennedy 441.

Giudico che la rilevata difformità (cambio di destinazione d'uso tra "locale di servizio" ad abitazione. possa essere sanata con le procedure di cui 36-37 del D.P.R. 380/2000 e successive modifiche ed integrazioni (accertamento di conformità).

Stimo in € 5.500,00 la somma occorrente per le spese tecniche ed amministrative, occorrenti per la regolarizzazione dell'unità immobiliare.

CONSIDERAZIONI FINALI

Al valore di stima come sopra determinato, vanno detratte le somme occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, le spese condominiali (1.267.60) e



ed apportata la riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti e dunque € 2.650,00 , pertanto, il valore finale resta determinato in € 43.951,40

In cifra tonda € 43.000,00 Euro quarantatremila/00

° STATO - LIBERO

° FORMALITA'

A) ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 11172
Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 216035/41349 del 28/04/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

B) TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 23614
Pubblico ufficiale UFF.. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 733 del
21/07/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore
di NOSTOS SPV, contro ██████████ – IN LIQUIDAZIONE.

° SPESE CONDOMINIALI

FISSE	601,24 €/anno
DEBITO	1.267,60 €

° NON VI SONO VINCOLI

° DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI:

Il terrazzo è gravato della servitù di passaggio a favore del condomini afferenti al
medesimo corpo scale , per la manutenzione delle antenne televisive.

° VENDITA NON SOGGETTA AD I.V.A.

° APE – CLASSE ENERGETICA E

Milazzo, aprile 2022

Ing. Antonio NASTASI



RELAZIONE DI STIMA Croce Maloto

Appartamento in villa, fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre sottotetto e corte esclusiva.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI



fig.1

Il complesso residenziale di cui è parte la villetta che ci occupa, è accessibile dalla via Croce Maloto, una strada comunale nella periferia sud del territorio di Barcellona P.G. nella omonima contrada, verso il limitrofo comune di Castoreale (fig.1 ed 1a).



fig.1a

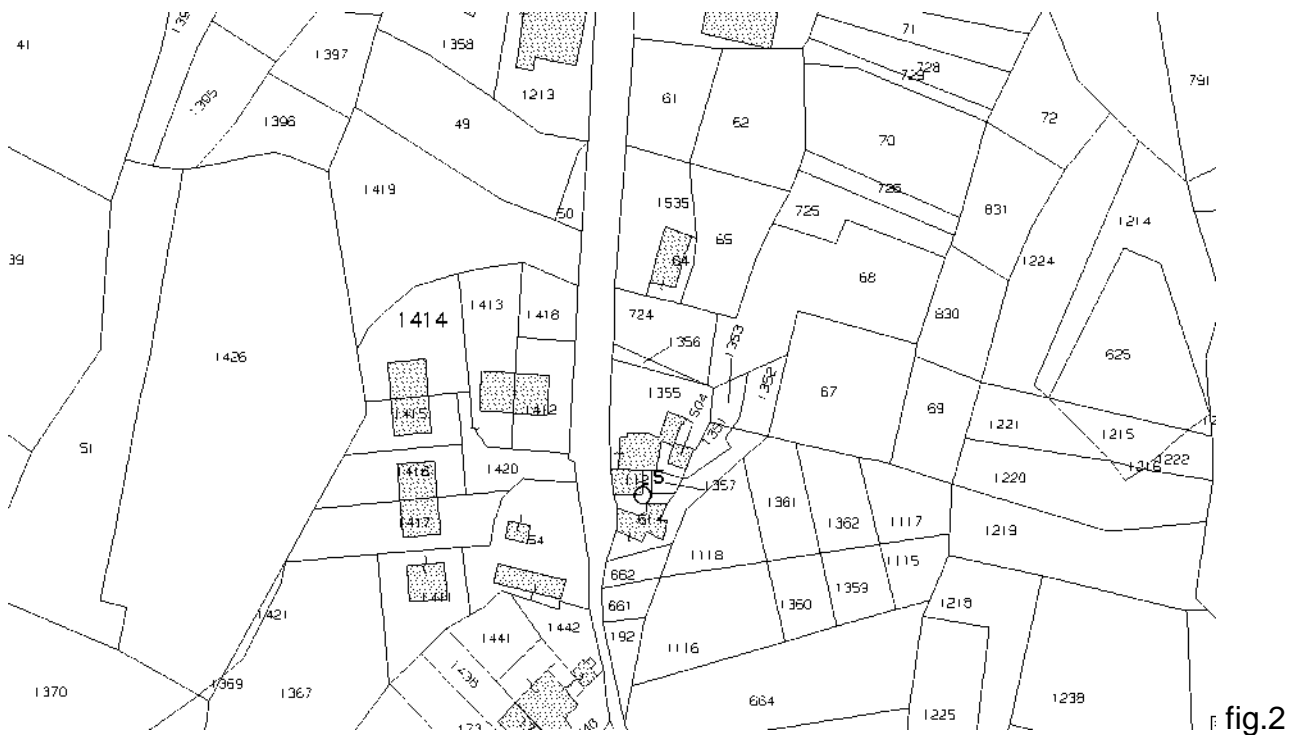


Si tratta di area leggermente acclive, prevalentemente agricola, dove sono insediate diverse immobili con le caratteristiche delle ville mono e bifamiliari.

Per una lunga fascia continua parallela all'asse stradale e per una profondità media di 00,00 ml, è zona edificabile con i parametri della zona B4 – *di completamento* - del vigente Piano Regolatore Generale.

Qui di seguito (fig. 2), la planimetria catastale del complesso residenziale, realizzato dalla "██████████" sul compendio già di proprietà della signora ██████████, ed in esecuzione del progetto redatto dall'Arch. Letterio Sottile, assistito dalla Concessione Edilizia n. 178/2007 e successiva varianti, composto da n. 7 villette bifamiliari a due elevazioni f.t. ciascuna con il cortile di pertinenza esclusiva, accessibili da una corsia carrabile centrale di larghezza variabile, nella quale sono interrato le condotte a rete, collegate con le principali correnti nella pubblica via, (fognatura, acqua, elettricità, telefoni e gas) a servizio delle singole unità immobiliari.

L'immobile oggetto di questa Relazione, in Catasto foglio 43, particella 1414 6, Piano S1-T-1-2; categoria A/7; classe 4; vani 8; sup. 194 mq; R.C. Euro 723,04, (fig.2)

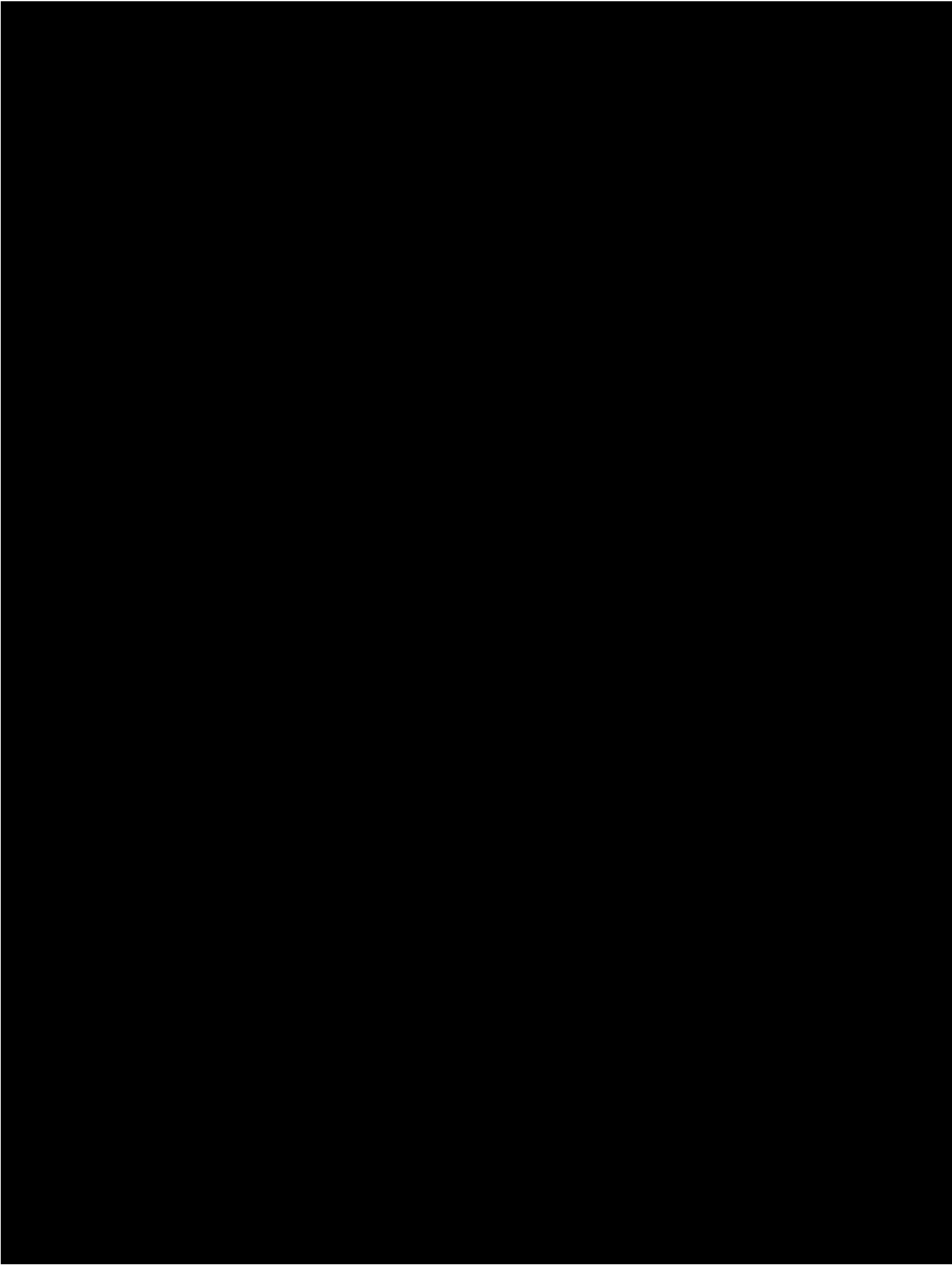


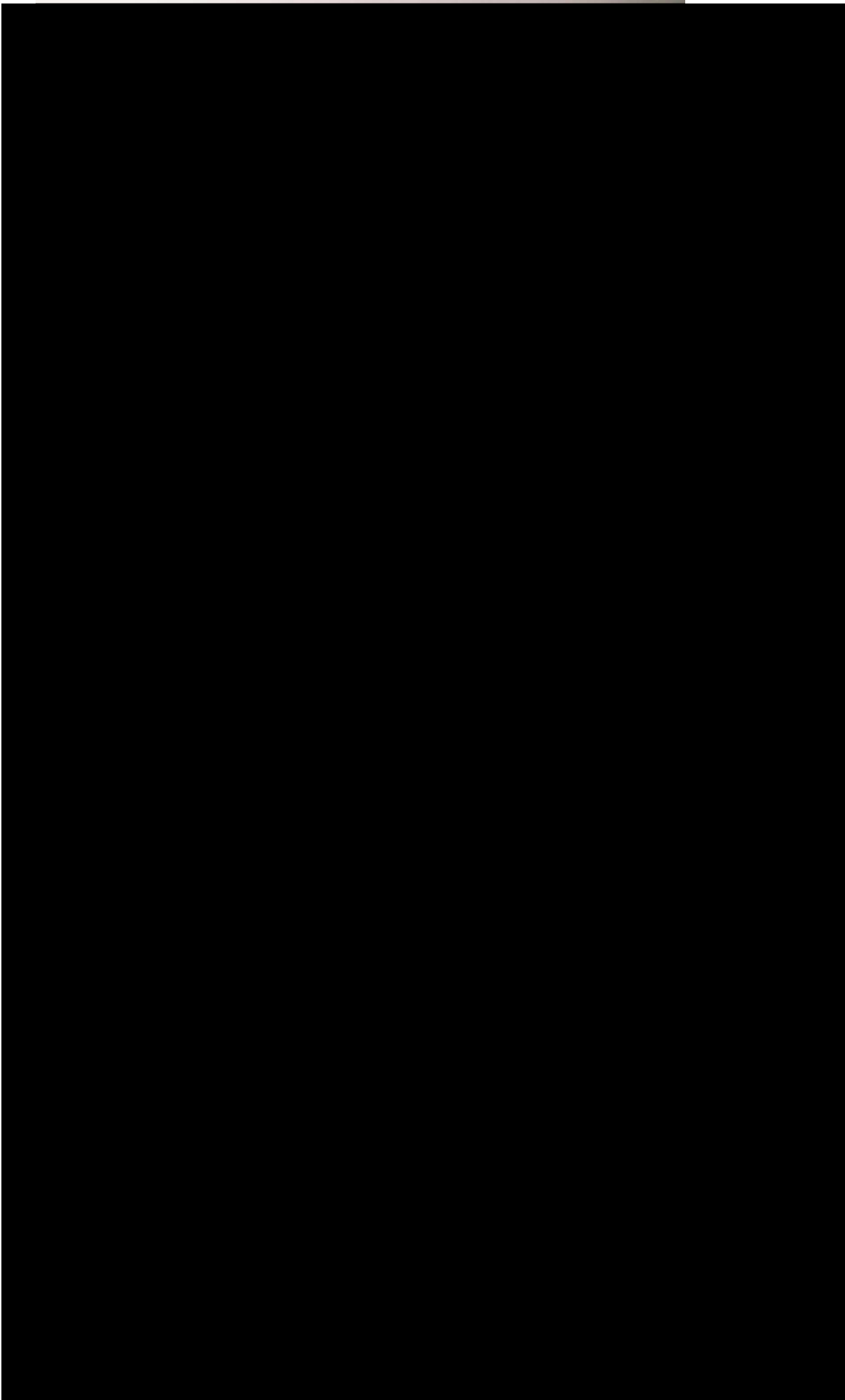
confina con stradella condominiale, con altre unità immobiliari similari (part. 1413 e 1415) e terreno altra ditta.

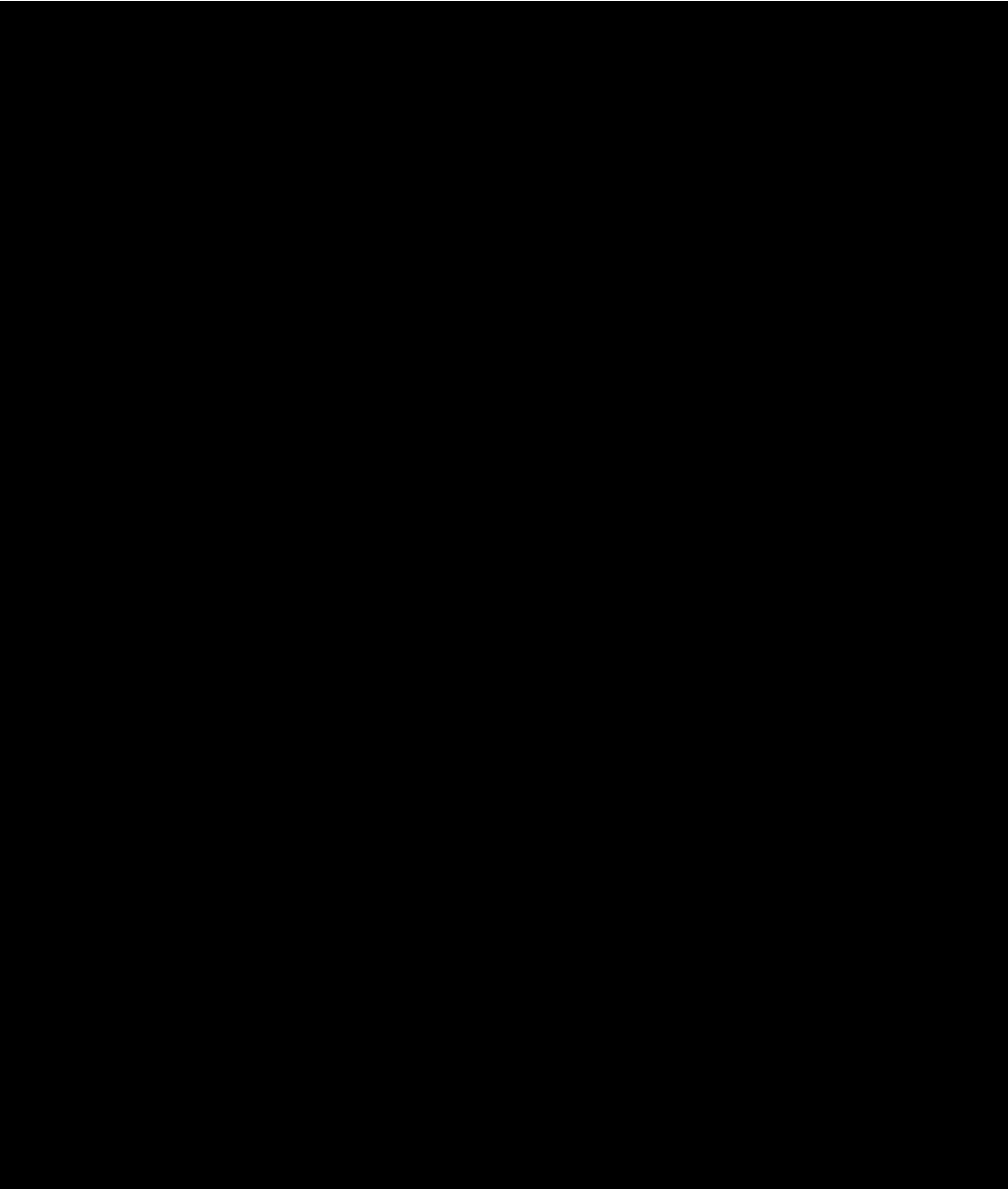
REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

L'immobile è stato eseguito in forza della C.E. n. 40/2001 del 23 febbraio 2001 in ditta Alosi Felicia e successive varianti in ditta Ragno Grazia, amministratore Unico ██████████; Genio Civile, art. 28 L. 64/74 in data 18 settembre 2008; Autorizzazione abitabilità in data 18 novembre 2010.











Copertura a due falde inclinate, con altezza all'estradosso del III solaio di 9,00 ml che determina un vano non abitabile di circa 70,00 mq, non collegato con la restante porzione del fabbricato. Sulla falda nord è presente un abbaino per dare luce ed area al sottotetto.

Struttura con travi e pilastri in c.a. solai in laterizi e travetti in c.a. con caldana in cls; tamponamenti in laterizi forati, tipo "Poroton" e malta cementizia (s = 30 cm);

tramezzi divisorii in laterizi forati (s = 8 cm) e malta cementizia; manto di tegole marsigliesi; grondaie e pluviali in lamierino preverniciato; ringhiere e corrimani in ferro verniciato; intonaco esterno colorato in pasta ; infissi esterni in alluminio a taglio termico con persiane ad antine mobili e vetri camera; portoncino di ingresso semiblindato; porte tamburate; intonaco interno a due mani; tinteggiatura delle pareti e dei soffitti con pittura lavabile; pavimenti al piano terra ed al vano seminterrato e rivestimenti in ceramica, al primo piano parquet in legno di rovere; battiscopa in legno al primo piano ed in ceramica nei restanti; marmi per soglie e gradini in travertino; bagno principale con piatto doccia in vetroresina, bidet, vaso e lavabo a colonna in porcellana vetrificata, completi di rubinetteria e scarichi; impianto elettrico ricezione TV dall'antenna principale con n. 4 prese; impianto idrico e di riscaldamento con termosifoni ad elementi in alluminio pressofuso di vario numero a seconda degli ambienti; caldaia alimentata a gas città; collettore di scarico collegato al più vicino pozzetto della condotta condominiale; allacci delle condotte elettrica, idrica e del gas con i contatori per le reti comunali, posti in apposito vano ispezionabile all'ingresso del complesso.

La descrizione che precede descrive un immobile diverso dalle previsioni progettuali assentite e dalla sua rappresentazione catastale (fig.13). Infatti il piano cantinato è "emerso" ed è, nella realtà il I piano fuori terra, peraltro adibito ad uso diverso dal dichiarato "deposito"

Di questo si dirà più avanti nelle Considerazioni finali, unitamente ai suggerimenti per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, eventualmente, prima della vendita.



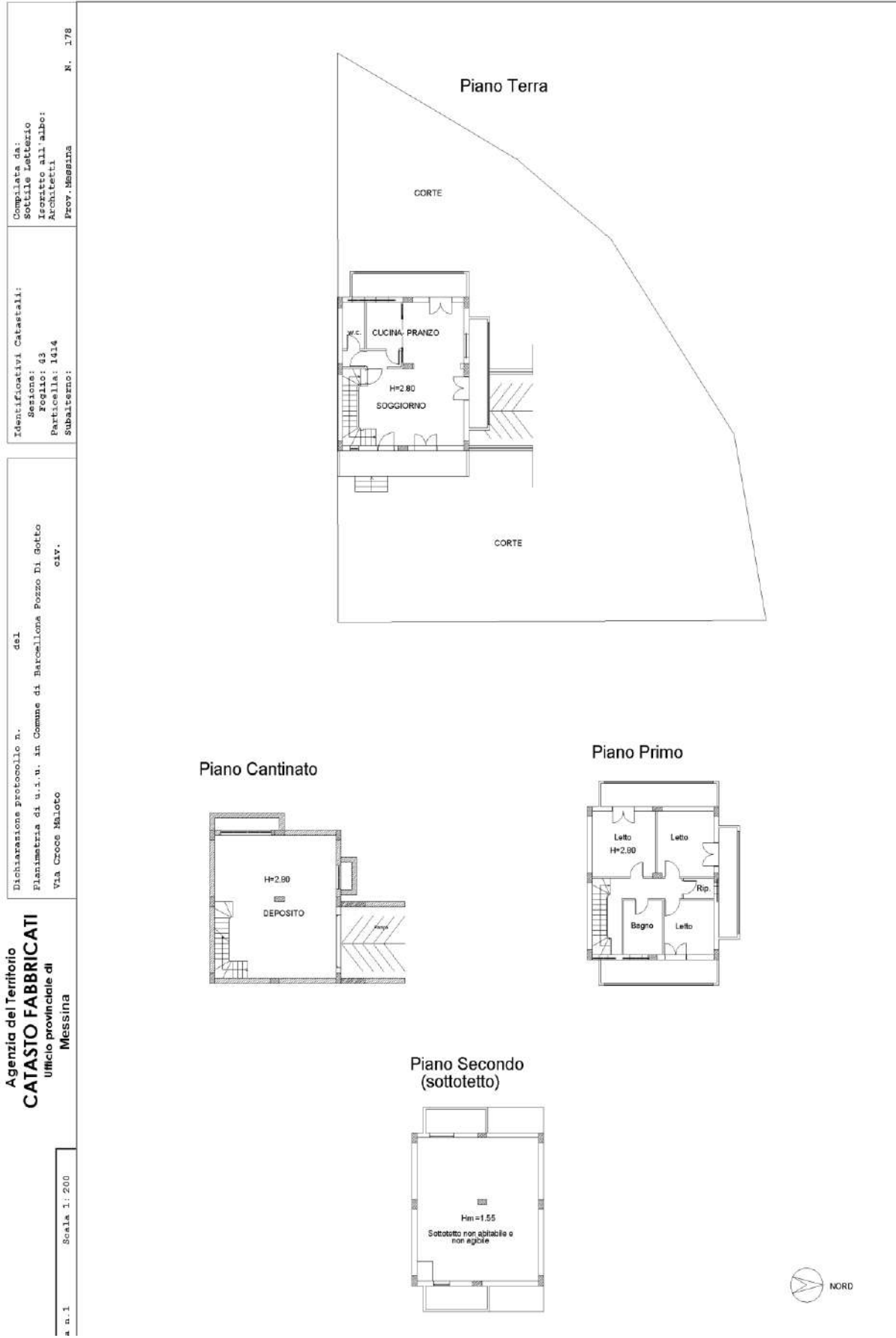


fig.13



VALUTAZIONE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile che ci occupa nello stato e nelle condizioni in cui si trova, saranno seguiti due criteri di stima, il costo di costruzione ed il metodo di Confronto del Mercato (Market Comparison Approach – MCA)

COSTO DI COSTRUZIONE

Sotto questa voce si comprendono il costo per l'acquisto dell'area, con i relativi oneri accessori ed il costo per la esecuzione del manufatto finito, con i relativi oneri accessori.

1. Costo dell'area		
(oltre all'area di sedime, la corte e +1/7 delle aree comuni)		€ 12.100,00
1. Spese generali (notaio e trascrizioni il 3%		
2. Oneri finanziari	<u>10%</u>	
	13%	€ <u>1.573,00</u>
		€ 13.673,00
1. Costo di esecuzione		
(77,00 + 16,00 mq)x 9,0 ml = 693,00 mc, x 250,00 €/mc		€ 209.250,00
1. Progettazione, collaudi, etc.	7%	
2. Spese generali ed oneri finanziari	10%	
3. Utile dell'impresa	<u>15%</u>	
	32%	€ <u>66.960,00</u>
		€ 276.210,00

Totale Costo di costruzione € 289.883,00

Questo importo va depurato dalla perdita di valore per la vetustà dell'immobile che, com'è noto, si determina con la formula

$$D = (A + 20)2 : 140 - 2,86$$

Che nel nostro caso, dà un valore di 0,14, che, applicato, riduce il valore dell'immobile oggetto di stima a

$$\text{€ } 289.883,00 \times 0,90 = \text{€ } 260.894,70$$

METODO MCA



Sono stati presi a base del raffronto, tre immobili "comparabili", il cui valore è stato determinato sulla scorta di un atto notarile di compravendita, di una offerta del mercato ufficiale e dalla stima da me compiuta nell'anno in corso.

Si tratta di tre villette unifamiliari, ubicate nel raggio di 1 Km da quella oggetto della presente stima, e precisamente nella stessa contrada Croce Maloto del comune di Barcellona P.G.

Il valore così determinato ascende a **€ 230.000,00**

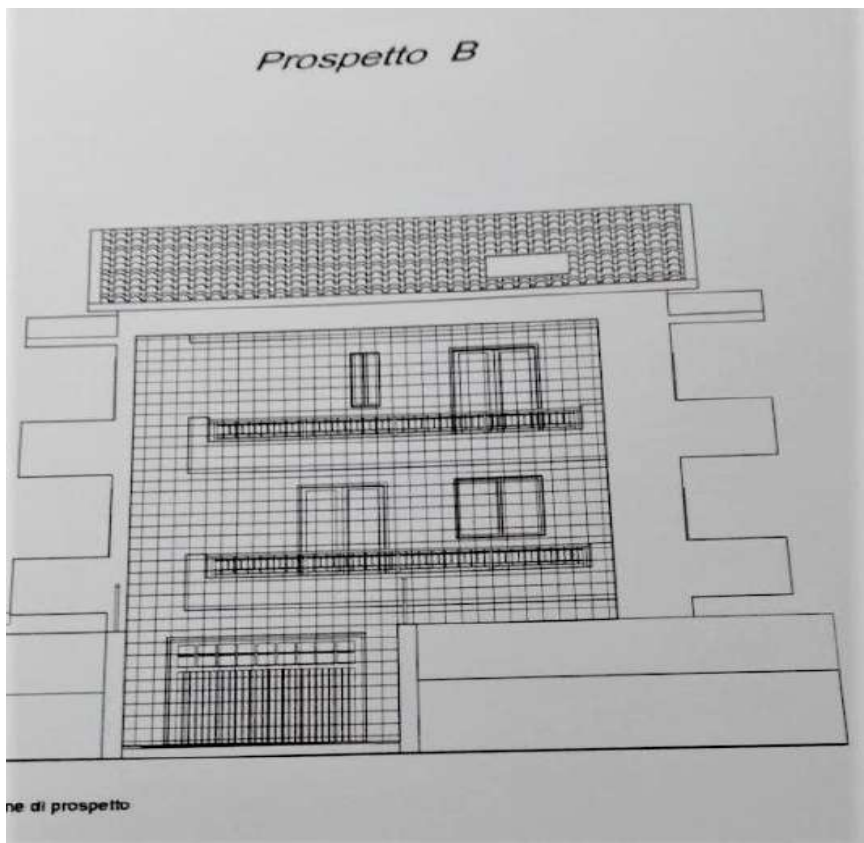
La media dei due valori precedentemente determinati (per altro assai vicini) ci darà il più probabile valore di mercato dell'immobile che ci occupa alla data odierna:

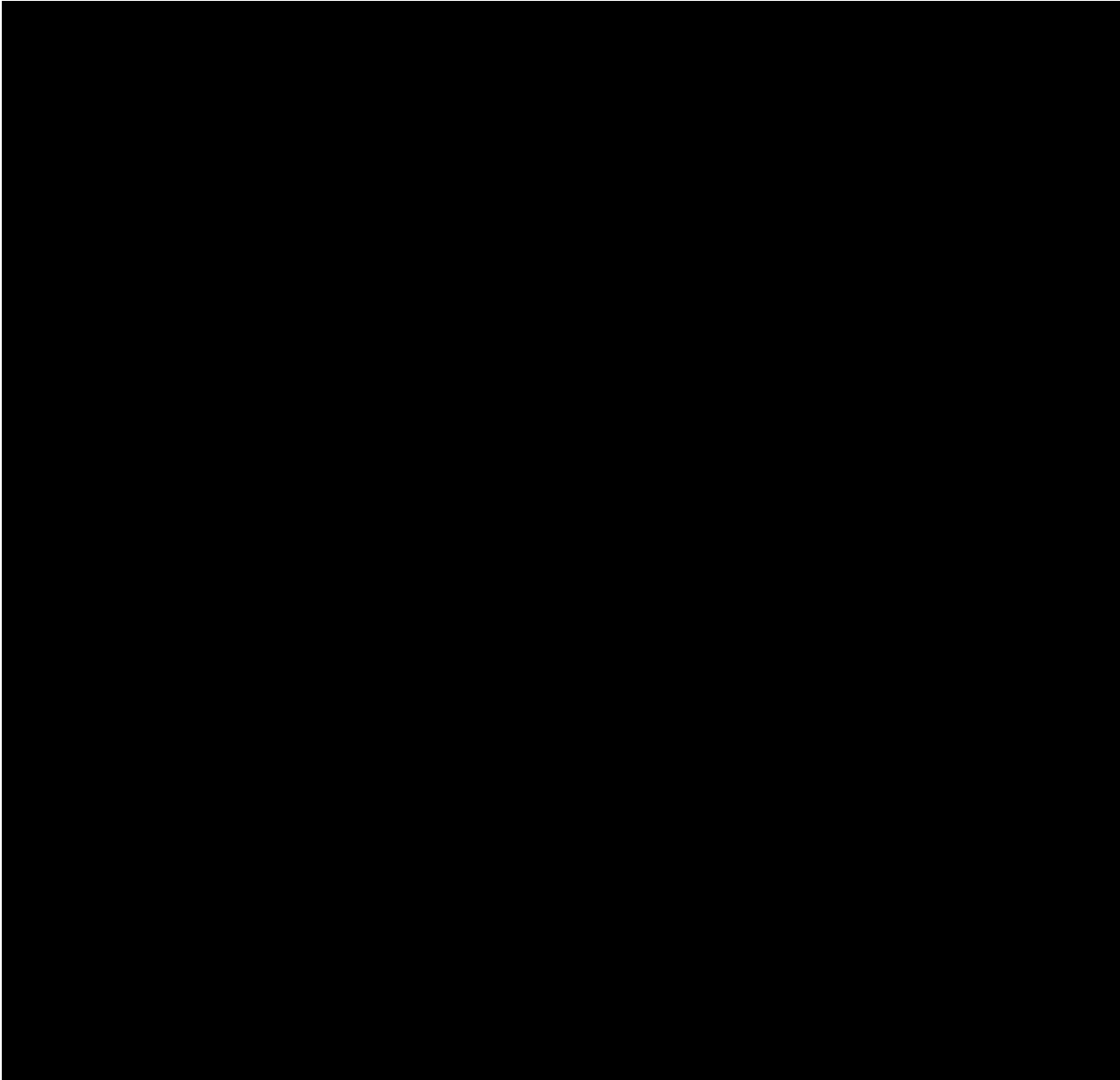
$(€ 249.299,00 + € 230.000,00) / 2 = € 239.496,00$

Euro duecentotrentanovemila quattrocentonovantasei/00

In sostanziale concordanza con i valori del corrente mercato immobiliare per la zona. di Croce Maloto del Comune di Barcellona P.G.

Nel corso dei sopralluoghi e dal raffronto con i documenti ufficiali (Concessione Edilizia, collaudo, planimetrie catastali, certificato di abitabilità. etc.) ho potuto accertare l'esistenza di opere distruttive eseguite nell'immobile che ci occupa. Si tratta dell'asportazione dell'intera cucina in muratura e del termo camino, dal piano terra, come è ben visibile nelle foto allegate.





Il raffronto tra le previsioni progettuali (prospetti e sezioni) con le foto da me tratte nel corso del recente sopralluogo, evidenzia una sostanziale difformità riconducibile alla quota della prima elevazione (piano cantinato nel progetto) che, nella realtà è, per tre lati, emerso sul terreno di sedime. Circostanza che determina la natura abusiva delle opere realizzate. E, dunque, la non commerciabilità dell'immobile.

E' percorribile la strada della sanatoria di cui all' art. 12 della legge n.47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, da ultimo comma 2 - art.34 legge 380/2001, in considerazione che la parte abusiva non può essere rimossa senza pregiudizio per l'intero immobile. Il proprietario potrebbe ottenere di conservare l'immobile nello stato in cui si trova, versando al Comune una somma pari al doppio del costo di produzione determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978 n.392, che per la Sicilia è stabilito in 369,20 €/mq e dunque

70,00 mq x 369,20 €/mq x 2 = 51.688,00 €



CONSIDERAZIONI FINALI

Al valore di mercato determinato come sopra, vanno sottratte le somme occorrenti per la regolarizzazione edilizia comprese le spese tecniche (€ 3.500,00), oltre la riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti e dunque 9.550,00 €, che conducono l'importo finale a

€ (211.147,00 – 9.550,00 – 3.500,00 - 51.688,00) = € 174.911,00

In cifra tonda 174.000,00 Euro centosettantaquattromila/00

° STATO - LIBERO

° FORMALITA'

A) ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 11172

Pubblico ufficiale CIGNETTI PIERLUIGI Repertorio 216035/41349 del 28/04/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di CREDITO VALTELLINESE, contro ██████████.

B) TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 23614

Pubblico ufficiale UFF.. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 733 del

21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di NOSTOS SPV, contro ██████████ – IN LIQUIDAZIONE.

° NON E' STATO COSTITUITO IL CONDOMINIO

° NON VI SONO VINCOLI

° NON ESISTONO DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI:

° VENDITA NON SEGGETTA AD I.V.A.

° APE – CLASSE ENERGETICA **D**

Milazzo, aprile 2022

Ing. Antonio NASTASI

