



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 33/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Anna Smedile

CUSTODE:  
Avv. Gianluca Carrozza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ROSARIO ANDREA CRISTELLI**

CF:CRSRRN79C17A638C  
con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA ANTONINO ISAIA ABATE,9  
telefono: 329.3348123  
email: andreacristelli@hotmail.com  
PEC: rosarioandreacristellibodar@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 33/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a PACE DEL MELA Via Francesco Pagano (Angolo via Regina Margherita) 1, della superficie commerciale di **100,98** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso residenziale sito in PACE DEL MELA, via Francesco Pagano 1, piano terra, della superficie commerciale di 100,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] ). L'appartamento si trova in un edificio di 5 piani, di cui 4 piani fuori terra e 1 piano interrato. L'immobile risulta costruito nell'anno 2005. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e balconi. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ha un'altezza interna di circa 3,50 m; la cucina e il bagno adiacente hanno un'altezza di 3,23 m perchè rialzati rispetto al soggiorno con un gradino di circa 18 cm. Alcuni ambienti risultano controsoffittati a 2,98 m e precisamente: soggiorno, corridoio e bagno tra le camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1319 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 05, consistenza 5,5 vani, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Pagano n. SNC, , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 08/06/2006 Prot. n. ME0138255

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**A.1** **appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1319 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Pagano SNC , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 07/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in Atti dal 10/12/2010 Repertorio n.34539 Rogante Di Bella Mario Sede. Milazzo - Registrazione: sede compravendita (n.25888.1/2010)) Coerenze: a nord-est confina con la via Regina Margherita e sud-est e sud-ovest con altre unità immobiliari dello stesso fabbricato, mentre a nord-ovest confina con la via Francesco Pagano,

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,98 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>1,98 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 74.264,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.899,74</b>

Data della valutazione:

24/05/2022

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al 20 aprile 2022, data di accesso prevista per i rilievi del caso, in seguito al sopralluogo congiunto col curatore Avv. Gianluca Carrozza del 14 aprile 2022, l'immobile risultava occupato dalla famiglia del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario. L'immobile di via Francesco Pagano n.1 è quindi occupato oltre che dal proprietario Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* anche dal proprio nucleo familiare, composto dalla compagna \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e dalle due figlie minorenni, come da certificati di Stato di famiglia e residenza richiesto dal sottoscritto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pace del Mela del 17 maggio 2022.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Come da Certificazione Notarile della Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, del 29/03/2021, a tuoto il 24/03/2021 l'appartamento di via Francesco Pagano riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Pace del Mela al Foglio 10 Particella 1319 subalterno 7, ctg. A/2, classe 5, piano terra, vani 5,5, r.c. Euro 218,72 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione del Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Messina il 24/03/2021 ai nn. 7618/5864 emesso dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto e notificato il 08/02/2021 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Barcellona Pozzo di Gotto il 26/06/1987 a favore di VELA OBS SRL con sede in Conegliano, gravante sull'immobile in oggetto. Precedentemente: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Messina il 08/05/2018 ai nn. 10524/8019 emesso dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto e notificato il 21/03/2018 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Barcellona Pozzo di Gotto il 26/06/1987 a favore di VELA OBS SRL con sede in Conegliano, gravante sull'immobile in oggetto. Precedentemente: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso Conservatoria di Messina il 10/12/2010 ai nn. 39328/7662, stipulata il 07/12/2010 a firma di Notaio Mario Di Bella ai nn. 34540/11708 di repertorio, iscritta a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Barcellona Pozzo di Gotto il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per Euro 200.000,00 a garanzia di Euro 100.000,00.

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 2.364,66</b>

Ulteriori avvertenze:

Alla data del 29 aprile 2022, viene rilevata una situazione debitoria comunicata dall'Amministratore del Condomino "SS. Redentore", Dott.ssa \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, comunicata al sottoscritto, in seguito a formale richiesta, come da estratto analitico computato in euro 2.364,66 a Carico del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'immobile oggetto di perizia di via Francesco Pagano, 1 di sua proprietà.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il fabbricato a tre elevazioni fuori terra, di cui il cespite in oggetto cotituisce porzione a piano terra, è stato edificato con C.E. n.21/02 del 28/11/2003 e successiva Variante n.04/05 del 04/03/2005, su area censita al fog. 10 part. 1319 costituita dalle ex partt. 401, 1272 e 1277. Con l'atto di compravendita del 07/12/2010, l'attuale proprietario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, oltre all'acquisto dell'immobile in oggetto, acquisisce il diritto all'uso esclusivo del posto macchina scoperto ubicato nel cortile condominiale individuato in Atti con la sigla P1. Attuale proprietario è \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 07/12/2010), con atto stipulato il 07/12/2010 a firma di Notaio Mario Di Bella ai nn. 34539/11707 di repertorio, registrato il 09/12/2010 a Milazzo ai nn. 3344 Serie 1T, trascritto il 10/12/2010 a Messina ai nn. 39327/25888.

Precedenti proprietari: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di Successione testamentaria (dal 01/03/1964 fino al 30/04/1999), trascritto il 03/11/1964 a Messina ai nn. 18968, in forza di Successione testamentaria \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di Atto di Donazione (dal 30/04/1999 fino al 10/06/2003), con atto stipulato il 30/04/1999 a firma di Notaio Monforte Guido ai nn. 83248/15485 di repertorio, trascritto il 25/05/1999 a Messina ai nn. 14284/11960, in forza di Atto di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di Atto di Donazione (dal 30/04/1999 fino al 10/06/2003), con atto stipulato il 30/04/1999 a firma di Notaio Monforte Guido ai nn. 83247/15484 di repertorio, trascritto il 25/05/1999 a Messina ai nn. 14282/11958, in forza di Atto di Donazione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 10/06/2003 fino al 07/12/2010), con atto stipulato il 10/06/2003 a firma di Notaio Mario Di Bella ai nn. 20082 di repertorio, trascritto il 13/06/2003 a Messina ai nn. 16427/13250, in forza di Atto di compravendita. Trascrizione rettificata con nuova trascrizione del 27/06/2003 nn. 18041/14578 per errata indicazione del comune dell'immobile come San Filippo del Mela invece che Pace del Mela.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 07/12/2010, in forza di Atto stipulato il 07/12/2010 a firma di Notaio Mario Di Bella ai nn. 34539/11707 di repertorio (dal 07/12/2010).

Atto stipulato il 07/12/2010 a firma di Notaio Mario Di Bella ai nn. 34539/11707 di repertorio, registrato il 09/12/2010 a Milazzo ai nn. 3344 serie 1T e trascritto il 10/12/2010 a Messina ai nn. 39327/25888.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Alla Concessione Edilizia N. 21/2002, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso abitativo a tre elevazioni fuori terra più piano cantinato, rilasciata il 28/11/2003 è seguita la Concessione Edilizia in Variante N. 4/2005, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso abitativo a tre elevazioni fuori terra più piano cantinato e con copertura a tetto a falde, rilasciata il 04/03/2005. L'ufficio Tecnico ha rilasciato il Certificato di abitabilità prot. n.11248 in data 06/07/2010 relativo solo all'immobile oggetto di pignoramento.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **21/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso abitativo a tre elevazioni fuori terra più un piano cantinato., rilasciata il 28/11/2003 con il n. 21/2002 di protocollo

Concessione Edilizia in Variante N. **4/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso abitativo a tre elevazioni fuori terra più piano cantinato e con copertura a tetto a falde, rilasciata il 04/03/2005 con il n. 4/2005 di protocollo

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'immobile ricade in zona B1 - Residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: 5mc/mq. Altezza massima 9,50 m. Distanza dai confini 5m.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Certificato di conformità rilasciato dal genio Civile di Messina e Agibilità rilasciata dal Comune di Pace del Mela (ME) in data 06/07/2010.



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

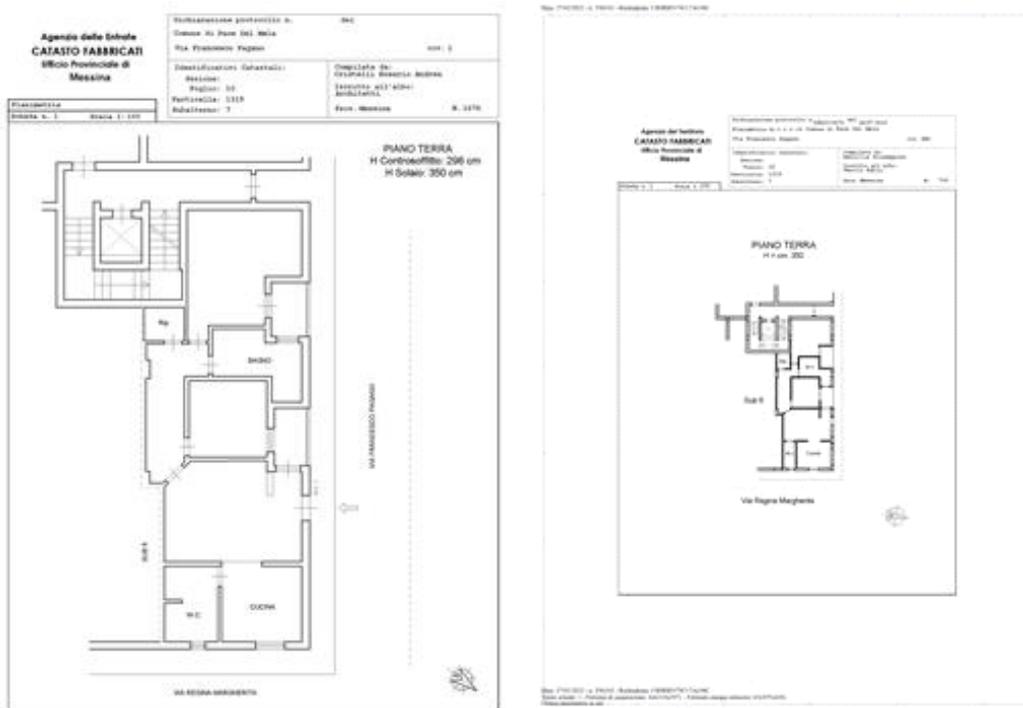
**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale depositata con prot. ME0215676 del 06/07/2010 non riportava fedelmente lo stato di fatto: 1) il wc accanto alla cucina era rappresentato con l'ingresso dal soggiorno mentre attualmente ad esso si accede tramite un anti-bagno con accesso dalla cucina su livello diverso dalla quota d'ingresso (gradino); 2) il wc tra le due camere da letto e ha una superficie diversa da quella rappresentata e la finestra, rappresentata sulla parete esterna del primo balcone, si affaccia invece sul secondo balcone e piccole difformità sui prospetti dovute a diversa ampiezza di alcune bucatore. Le difformità riscontrate non sono rilevanza tale da influire sul calcolo della rendita catastale. Tuttavia trattasi di variazioni da apportare alla planimetria catastale tramite "variazione per modifiche interne" con procedura Docfa. Tale regolarizzazione catastale è necessaria per procedere correttamente alla vendita. L'immobile può quindi considerarsi catastalmente regolarizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza già protocollata: Protocollo n. ME0045886/2022

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Si è già proceduto alla regolarizzazione con Variazione Catastale.

Variazione catastale effettuata; in attesa di registrazione presso l'agenzia del territorio.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto non è conforme al progetto assentito con le succitate C.E. 21/2002 e C.E. in variante 04/2005. Il progetto prevedeva una diversa distribuzione degli spazi interni e l'accesso all'immobile dall'androne condominiale; allo stato di fatto invece l'immobile ha un accesso autonomo direttamente dalla via Francesco Pagano n.1 e gli ambienti interni sono diversamente disposti. L'immobile è stato trasferito all'attuale proprietario così come risulta nello stato di fatto in virtù del certificato di abitabilità prot. n.11248 del 06/07/2010 la cui planimetria catastale allegata riporta invece una condizione difforme dal progetto assentito. A tale certificato di abitabilità è allegata la perizia giurata in cui il tecnico incaricato assevera che i lavori sono stati realizzati in conformità alle C.E. n.21/2002 e n.04/2005, pur tuttavia presentando contestualmente la variazione catastale prot. n. ME0215676 del 06/07/2010 per "diversa distribuzione spazi interni". Non risulta presentata, prima del rilascio del certificato di abitabilità, alcuna richiesta di variante relativa alle modifiche effettuate pur trattandosi di variazioni al prospetto dell'intero fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

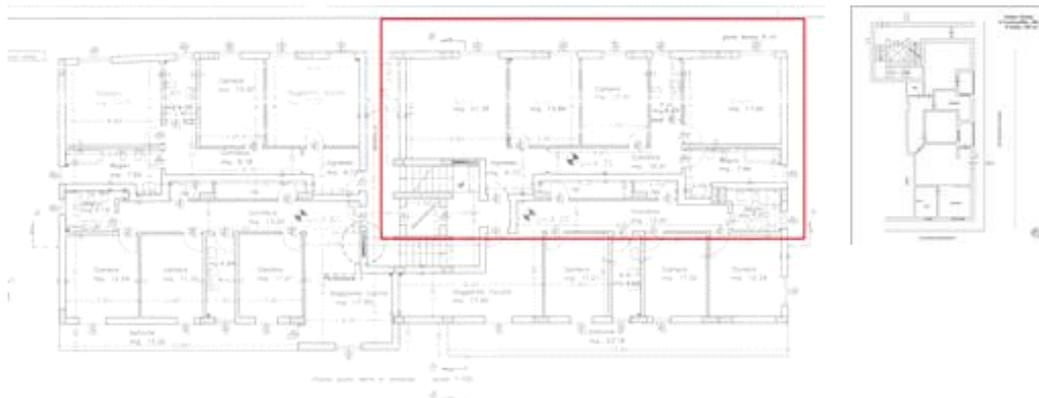
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. (Competenze + oneri presunti): €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria.



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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/90 - D.M. 20 febbraio 1992 - D.P.R. 392/1994)

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica: (normativa di riferimento: Art.9 Legge 46/90 - D.M. 20 febbraio 1992 - D.P.R. 392/1994). Dichiarazione di conformità allegata al Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Pace del Mela (ME).

**EDILCENTRO** DI SIMONE MARCHETTA  
IMPRESA EDILE - STRADALE - INGEGNERIA CIVILE  
INDUSTRIALE - MOVIMENTO TERRA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTI  
(ART. 9 LEGGE n. 46 del 28.02.1990 - D.M. 20.02.1992 - D.P.R. 392 del 12.05.1999)

Il sottoscritto Marchetta Simone quale titolare dell'impresa Artigiana EDILCENTRO di Marchetta Simone operante nel settore impiantistico con sede legale in Via Roma n. 12 nel Comune di Pace del Mela (ME), con impianto telefonico 090903104 e partita I.V.A. 01962400811, iscritto al R.E. n. 01.01.20.09 (N.6, n. 2011 - Art. 8, l. 28.12.1993 n. 580 - D.P.R. 07.12.1990 n. 581) alla Camera di Commercio di Pace del Mela (ME), ha eseguito l'opera di:

Elaborazione dell'impianto elettrico ad alto voltaggio come:

- N. NUOVO IMPIANTO
- TRASFORMAZIONE
- MANUTENZIONE
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Il CONDOMINIO della ditta EDILCENTRO di Marchetta Simone, con sede legale in Pace del Mela, Via Roma, n. 12 iscritto al R.E. n. 01.01.20.09 (N.6, n. 2011 - Art. 8, l. 28.12.1993 n. 580 - D.P.R. 07.12.1990 n. 581) alla Camera di Commercio di Pace del Mela (ME), ha autorizzato il sottoscritto a redigere e sottoscrivere il presente atto nel Comune di Pace del Mela (ME) Via Francesco Pagano angolo Via Regina Margherita e depositare lo stesso al Foglio n. 10, Part. n. 1319 subalterno 1-4-2-6-7-8-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, nei limiti di proprietà.

Nell'edificio edificio ad uso:

- INDUSTRIALE
- CIVILE
- COMMERCIO

**DICHIARA**

nelle proprie personali responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola d'arte, secondo quanto previsto dall'art. 9 della Legge n. 46/90, tenuto conto delle condizioni di partenza e degli usi e tra il sistema elettrico, secondo le particolari:

- RESISTENZA E PROTEZIONE per gli impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge 46/1990;
- RISULTATO DELLA NORMATIVA TECNICA APPLICABILE ALL'IMPIANTO;
- ANTI ALLARCO (COMPONENTI E MATERIALI COSTRUITI A REGOLA D'ARTE E ADATTI ALL'EGGIO DI POSTI ALLAZIONE, ART. 7 DELLA LEGGE 46/1990);
- CONTROLLO E TRAPIANTO AI FINI SICUREZZA E TRILIA FUNZIONALITÀ CON ENTI POSITIVI, AVENDO INELLAZZO LA VERIFICA RICHIESTA DELLE NORME E DALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE.

Allegati obbligatori:

- il progetto (solo per impianti con obbligo di progetto);
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati;
- richiesta dell'abitabilità realizzata;
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali già esistenti;
- l'opera del certificato di riconoscimento del regime tecnico-professionale.

Allegati facoltativi:

**DICHIARA**

Ogni responsabilità per danni o persone o cose derivanti da inadempienze dell'impianto, da parte di terzi o come da incarico di manutenzione o riparazione o uso improprio.

Data: \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE TECNICO**

**IL DICHIARANTE**

AVVERTENZE DEL CONTRAENTE: la responsabilità del contenuto e del progetto è del 1990 del 12

Data: \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_

BENI IN PACE DEL MELA VIA FRANCESCO PAGANO (ANGOLO VIA REGINA MARGHERITA) 1

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PACE DEL MELA Via Francesco Pagano (Angolo via Regina Margherita) 1, della superficie commerciale di **100,98** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso residenziale sito in PACE DEL MELA, via Francesco Pagano 1, piano terra, della superficie commerciale di 100,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*). L'appartamento si trova in un edificio di 5 piani, di cui 4 piani fuori terra e 1 piano interrato. L'immobile risulta costruito nell'anno 2005. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e balconi. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ha un'altezza interna di circa 3,50 m; la cucina e il bagno adiacente hanno un'altezza di 3,23 m perchè rialzati rispetto al soggiorno con un gradino di circa 18 cm. Alcuni ambienti risultano controsoffittati a 2,98 m e precisamente: soggiorno, corridoio e bagno tra le camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1319 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 05, consistenza 5,5 vani, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Pagano n. SNC, , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 08/06/2006 Prot. n. ME0138255

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Foto scattata dal soggiorno verso cucina e bagno adiacente.



Foto camera da letto.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: In prossimità della Chiesa del "SS. Redentore" eretta nel 1901-1902..



#### SERVIZI

biblioteca

buono

municipio

buono

scuola elementare

ottimo

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 12 km

nella media

ferrovia distante Circa 4 km

buono

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è un appartamento edificato nel 2005 nel centro urbano del Comune di Pace del Mela ad angolo tra la via Francesco Pagano e la via Regina Margherita. L'appartamento è situato a piano terra, ha destinazione d'uso residenziale ed ha accesso indipendente da pubblica via Francesco Pagano al civico n.1; confina a nord-est con la via Regina Margherita, a sud-est e sud-ovest con altre unità immobiliari dello stesso fabbricato e a nord-ovest con la via Francesco Pagano. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, un vano cucina, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio, corridorio e due balconi loggiati non aggettanti che si affacciano sulla via Francesco Pagano. L'appartamento è allacciato alle utenze domestiche di luce, acqua e gas metano ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia installata nello spazio aperto di uno dei due balconi loggiati. Gli ambienti interni sono rifiniti nelle loro parti, con idropittura alle pareti e gres porcellanato per la pavimentazione. L'immobile, attualmente abitato, si trova in buono stato di conservazione. Dalla visura effettuata presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Regionale Sicilia che gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata degli APE, l'immobile non risultava dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per cui si è proceduto alla redazione dell'Attestato di prestazione Energetica n. 20220522-083064-95979 del 22 maggio 2022. La proprietà dell'immobile ha diritto all'uso esclusivo del posto macchina scoperto ubicato nel cortile

condominiale e individuato in Atti con la sigla P1.

CLASSE ENERGETICA:



[140,66 non rinnovabile - 12,10 rinnovabile KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 20220522-083064-95979 registrata in  
data 22/05/2022

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	99,00	x	100 %	=	99,00
Pertinenze (Balconi/verande)	esclusive 6,60	x	30 %	=	1,98
<b>Totale:</b>	<b>105,60</b>				<b>100,98</b>



**ACCESSORI:**

**appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1319 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Pagano SNC , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 07/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in Atti dal 10/12/2010 Repertorio n.34539 Rogante Di Bella Mario Sede. Milazzo - Registrazione: sede compravendita (n.25888.1/2010)) Coerenze: a nord-est confina con la via Regina Margherita e sud-est e sud-ovest con altre unità immobiliari dello stesso fabbricato, mentre a nord-ovest confina con la via Francesco Pagano,

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pertinenza	esclusiva 6,60	x	30 %	=	1,98

(Balconi /verande)		
<b>Totale:</b>	<b>6,60</b>	<b>1,98</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/12/2010

Fonte di informazione: Atti

Descrizione: Appartamento piano terra

Indirizzo: Via Francesco Pagano, 1 - Comune di Pace del Mela (ME)

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per immobili di tipologia simile in zona residenziale, sul territorio di riferimento, i prezzi di compravendita oscillano attualmente tra 500,00 e 1000,00 €/mq. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e la località dove è situato, avendo effettuato valutazioni intrinseche ed estrinseche, si assume l'importo di 850 €/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,98	x	850,00	=	<b>85.833,00</b>
Valore superficie accessori:	1,98	x	850,00	=	<b>1.683,00</b>
					<b>87.516,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 87.516,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 87.516,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per immobili di tipologia simile in zona residenziale nel Comune di Pace del Mela, i prezzi di compravendita oscillano tra 500,00 e 1000,00 €/mq. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e la località dove è situato, in seguito a valutazioni intrinseche ed estrinseche si assume l'importo ritenuto congruo di 850 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela (ME), agenzie:

Territoriali (Villafranca, Barcellona e Milazzo)

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	appartamento	100,98	1,98	87.516,00	87.516,00
				<b>87.516,00 €</b>	<b>87.516,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 8.751,60</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 4.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 74.264,40</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 2.364,66</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.899,74</b>

data 24/05/2022

il tecnico incaricato  
ROSARIO ANDREA CRISTELLI