

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPIAZIONI IMMOBILIARI 63/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA

DEBITORE

GIUDICE

dott.ssa Anna Smedile

CUSTODE

avv. Gianluca Carrozza

TECNICO INCARICATO

arch. Venera Paola Raffa

CF: RFFVRP65H69F206D

Studio: Milazzo via Gabriele d'Annunzio 2

tel. 3394367520

pec: paolaraffa@pec.it



TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. Trattasi di un intero fabbricato ubicato nella frazione Cattafi del Comune di San Filippo del Mela ad angolo tra la via Palmiro Togliatti e il vico Domenico Savia; sui lati nord e est confina con immobili di proprietà di altre ditte.

L'unità immobiliare si sviluppa su due elevazioni fuori terra con copertura a terrazza.

I due piani sono messi in collegamento da un vano scala e presentano ingressi separati, uno che permette l'accesso al piano terra, dalla via Palmiro Togliatti al numero civico 136; l'altro ingresso si trova ubicato sul vico Domenico Salvia identificato con il numero civico 132 e immette direttamente nel vano scala che porta al primo piano (si veda fig. 5).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Filippo del Mela al Foglio 5 part. 217, piani T-1, categoria A/2, classe 6, vani 10. Indirizzo catastale: Corso Palmiro Togliatti. Intestato a: xxxxx xxxxxx proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni. Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 27/07/2007. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/08/2007 Repertorio n.: 1280 Rogante: Brigandi Carmela. Sede: Barcellona P.G. Registrazione: Sede: Compravendita n. 18937.1/2007.

Nell'atto di compravendita e nella documentazione catastale è dichiarato che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda totale di mq. 192.00 mq. La superficie utile abitabile è pari a mq. 160.92 oltre mq. 7.40 di balconi e di mq. 65.00 di lastrico solare

Di seguito la consistenza per vano:

Piano terra		Primo piano		Lastrico solare/terrazza	
vano soggiorno	10.20 mq	vano soggiorno	22.72 mq	lavanderia	16.00 mq
vano pranzo	9.90 mq	disimpegno	7.40 mq	chiostrina	2.00 mq
vano letto 1	12.58 mq	vano letto 1	17.33 mq	terrazza	65.00 mq
vano letto2	12.21 mq	vano letto2	10.68 mq		
vano cucina	12.35 mq	vano cucina	8.30 mq		
wc	3.85 mq	bagno	3.50 mq		
chiostrina	2.00 mq	chiostrina	2.00 mq		
vano scala	4.80 mq	vano scala	4.80 mq		
		balconi	7.40 mq		

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

188.70 m²

a) piano terra = 88.00 mq.; b) primo piano 90.20 mq.; c) Lastrico solare/terrazza 10.50 mq.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 56.610,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 56.610,00

Data della valutazione: 25/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data sopralluogo l'immobile risulta libero, ma non immediatamente utilizzabile a causa dello stato di deterioramento in cui versa.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.
- 4.2.2 Pignoramento e sentenze di fallimento: Nessuna.
- 4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze: Nessuna.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile risulta per la quota pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del diritto di proprietà in titolarità del sig. xxxxxx xxxxxx e per la quota pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del diritto di proprietà in titolarità della sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx.

L'immobile proviene in forza di atto di compravendita, rogito notaio Carmela Brigandì di Barcellona P.G. in data 31 luglio 2007 Repertorio N. 1280 del repertorio e N. 626 della Raccolta, trascritto a Messina il 31 luglio 2007 ai nn. 32070/18937.

Nei registri catastali l'immobile risulta intestato al sig. xxxxxxxx con proprietà 1/1 (un primo) in regime di comunione di beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile proviene da proprietà di [REDACTED] nato a San Filippo del Mela il 16/11/1935, acquistato in forza usucapione con sent. del pretore di Milazzo del 10/04/1986, registrata il 23/04/1986 al n. 156 serie IV - trascritta a Messina il 08/05/198 nn. 10888/8964.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

a) L'immobile, come dichiarato nell'atto di compravendita, risulta costruito in data antecedente il 1° settembre 1967. Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di San Filippo del Mela non risulta alcuna richiesta di Concessione Edilizia, né altra documentazione tecnico-architettonica riferita all'immobile.

b) Alla data della stesura della presente relazione, dalla Visura Catastale Storica l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Filippo del Mela al fg. 5 part. 217, piani T-1, categoria A2, classe 6, vani 10, intestato a xxxxx xxxxxx, proprietà 1/1 in regime di comunione di beni.

Il fabbricato proviene da proprietà [REDACTED] (nato a San Filippo del Mela il 16/11/1935) in ditta del quale risulta regolare catastazione comprensiva di allegati planimetrici prodotti in data 11/05/1988 a firma del geom. Giuseppe De Mariano.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B1 'zona di completamento' (ind/fond mc/mq=2; alt. 10.50; piani n. 3) della Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di san Filippo del Mela. L'unità immobiliare non è stata mai oggetto di provvedimenti edilizi e o urbanistici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITÀ BASSA

Nell'atto di Compravendita n. 18937.1/2007 è dichiarato che il fabbricato risulta costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. Lo stesso risulta conforme alle planimetrie catastali presentate in data 11/05/1988. Non si rilevano difformità edilizie e il fabbricato allo stato attuale risulta conforme alle normative vigenti.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

CRITICITÀ BASSA

Nessuna difformità.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile, nello strumento urbanistico vigente, la Variante Generale al Piano Regolatore Generale ricade in zona B1 - zona di completamento urbano con indice fondiari 2.00 mc/mq, altezza 10.50 ml, piani 3. Essendo dichiarato che il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, lo stesso non presenta difformità urbanistica.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Conformità titolarità/corrispondenza atti: Nessuna difformità.



Fig. 1. Posizione dell'immobile all'interno della variante del PRG.



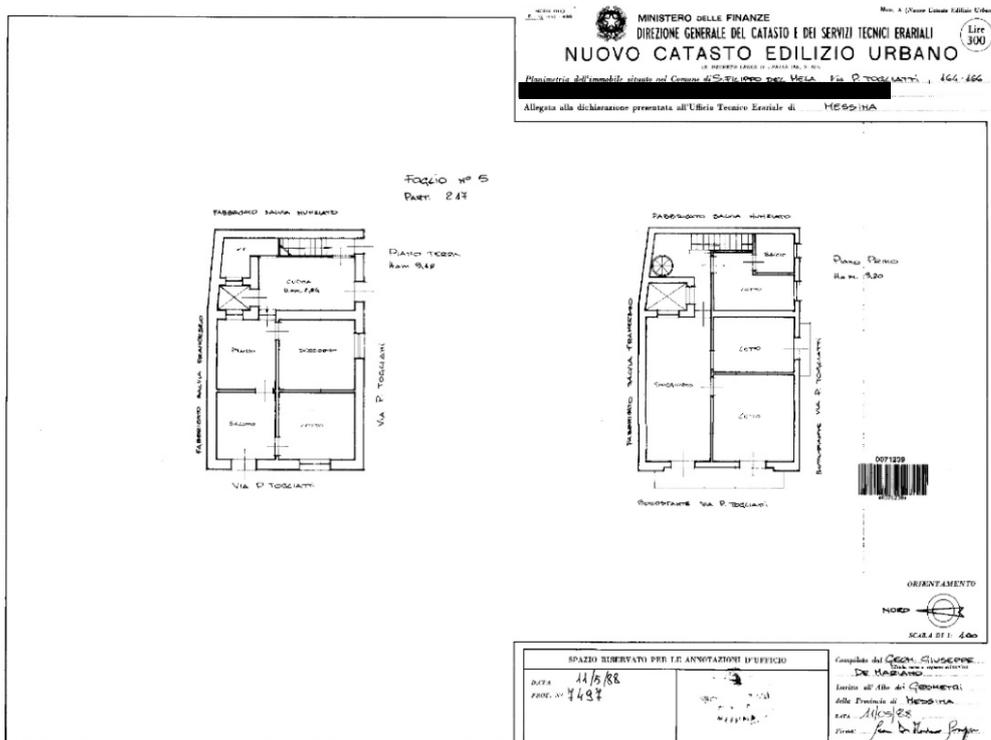


Fig. 2. Planimetrie catastali dell'immobile.

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA VIA PALMIRO TOGLIATTI 136 FRAZIONE DI CATTAFI
FABBRICATO
DI CUI AL PUNTO A

Trattasi di un intero fabbricato ubicato nella frazione Cattafi del Comune di San Filippo del Mela ad angolo tra la via Palmiro Togliatti e il vico Domenico Savia; sui lati nord e est confina con immobili di proprietà di altre ditte.

L'unità immobiliare si sviluppa su due elevazioni fuori terra con copertura a terrazza.

I due piani sono messi in collegamento da un vano scala e presentano ingressi separati, uno che permette l'accesso al piano terra, dalla via Palmiro Togliatti al numero civico 136; l'altro ingresso si trova ubicato sul vico Domenico Salvia identificato con il numero civico 132 e immette direttamente nel vano scala che porta al primo piano (si veda fig. 5).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Filippo del Mela al Foglio 5 part. 217, piani T-1, categoria A/2, classe 6, vani 10. Indirizzo catastale: Corso Palmiro Togliatti. Intestato a: xxxxxxxx proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni. Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 27/07/2007. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/08/2007 Repertorio n.: 1280 Rogante: Brigandì Carmela. Sede: Barcellona P.G. Registrazione: Sede: Compravendita n. 18937.1/2007. Nell'atto di compravendita e nella documentazione catastale è dichiarato che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

L'unità immobiliare i sviluppa su una superficie lorda totale di mq. 192.00 mq. La superficie utile abitabile è pari a mq. 160.92 oltre mq. 7.40 di balconi e di mq. 65.00 di lastrico solare.



Di seguito la consistenza per vano:

Piano terra		Primo piano		Lastrico solare/terrazza	
vano soggiorno	10.20 mq	vano soggiorno	22.72 mq	lavanderia	16.00 mq
vano pranzo	9.90 mq	disimpegno	7.40 mq	chiostrina	2.00 mq
vano letto 1	12.58 mq	vano letto 1	17.33 mq	terrazza	65.00 mq
vano letto2	12.21 mq	vano letto2	10.68 mq		
vano cucina	12.35 mq	vano cucina	8.30 mq		
wc	3.85 mq	bagno	3.50 mq		
chiostrina	2.00 mq	chiostrina	2.00 mq		
vano scala	4.80 mq	vano scala	4.80 mq		
		balconi	7.40 mq		

Stato di conservazione

L'immobile è disabitato da diversi anni e versa in cattivo stato di conservazione. Tutti gli ambienti presentano materiali di rifinitura risalenti all'epoca della costruzione che al momento del sopralluogo risultano chiaramente deteriorati, così come gli impianti idrici e elettrici; mancano gli impianti di riscaldamento o condizionamento.



Fig. 3. Fabbricato e foto aerea di localizzazione.

Descrizione della zona

La frazione di Cattafi si trova in area prevalentemente pianeggiante a pochi chilometri dalla Strada Statale 113, dal casello autostradale di Milazzo, dall'asse viario che conduce nel centro di Milazzo; è ubicata nei pressi della Centrale Elettrica e della zona industriale. La via Palmiro Togliatti, ampiamente urbanizzata, si configura come l'asse urbano principale della frazione di Cattafi, che fa parte del Comune di San Filippo del Mela dal quale dista circa 2.5 Km. Rappresenta la via principale sulla quale sono presenti tutti servizi del quartiere (alimentari, panificio, scuola primaria e secondaria, la chiesa, attrezzature sportive).

SERVIZI: scuola elementare e media; negozi al dettaglio; ristorante.

COLLEGAMENTI:

casello autostradale di Milazzo distante 4,5 Km

strada statale 113 distante 4,4 Km



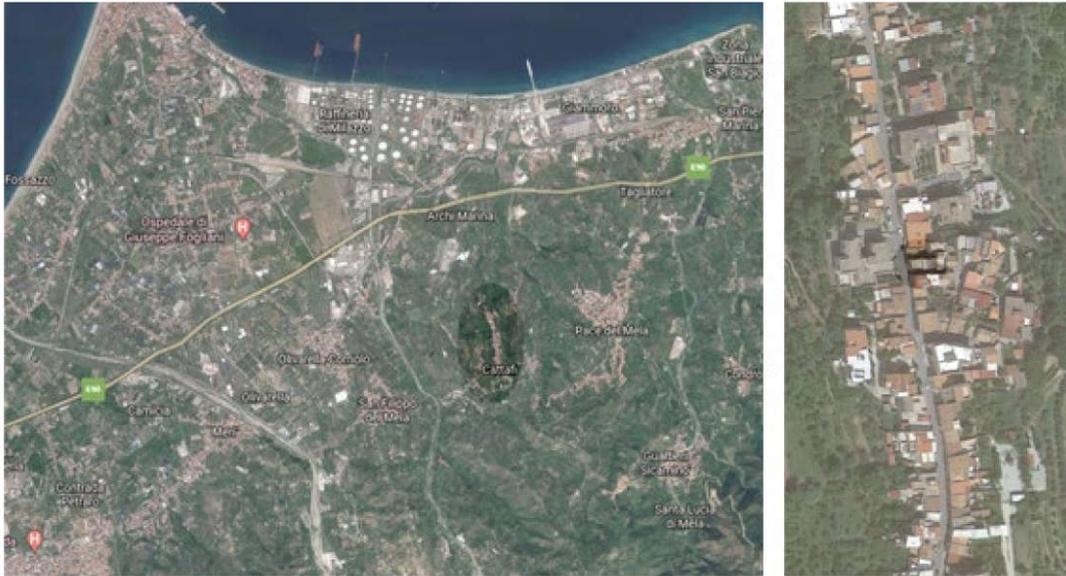


Fig. 4. Vedute aeree: localizzazione della frazione di Cattafi e dell'immobile.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una unità immobiliare a due elevazioni fuori terra oltre lastrico solare che occupa l'intera particella 217 del fg 5. Attualmente i due piani sono messi in collegamento da un vano scala che presenta ingresso indipendente (si veda fig. 4). I due piani presentano ingressi separati, uno che permette l'accesso al piano terra, sulla via Palmiro Togliatti n. 136, l'altro sito sul vico Domenico Savia n. 132, immette nel vano scala che conduce al primo piano.

Il fabbricato è edificato in muratura di mattoni pieni con struttura dei solai di tipo misto (cls armato e laterizi forati); i muri di separazione interna sono in laterizi dello spessore di cm 15. Gli infissi esterni sono in legno completati da tapparelle avvolgibili in plastica; le porte interne in legno tamburato; i pavimenti in graniglia di marmo (cm 40x40). La scala interna, a una rampa, è rivestita in lastre di marmo; una ulteriore scala a chiocciola in ferro collega il secondo piano a un locale lavanderia in fase di ristrutturazione (manca la copertura) e il lastrico solare.

- **Piano terra:** si sviluppa su una superficie di 88.00 mq. Come già detto l'ingresso principale è sito sulla via Togliatti n. 136, da questo piano è possibile accedere anche attraverso l'ingresso, che immette nel vano scala sito sulla via Domenico Savia. È composto da cinque vani: soggiorno, pranzo, due camere da letto, un ambiente cucina che presenta pareti rivestite con piastrelle di ceramica e un wc, in parte ricavato nel sottoscala, arieggiato da una piccola finestra che si affaccia sulla chiostrina. I pavimenti sono in graniglia di marmo; tutti gli infissi esterni sono in legno completati da tapparelle avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno tamburato. Il portone d'ingresso, posto sulla via Togliatti è in alluminio preverniciato, quello posto sulla via Savia è in legno.

- **Primo piano:** è raggiungibile attraverso una scala con ingresso diretto dalla via Domenico Savia n. 132, e attraverso una porta interna, è collegato con il piano terra. È composto da: soggiorno, due camere da letto, una cucina e un bagno rivestito con piastrelle in ceramica e sanitari in ceramica. Il portone di ingresso, posto al p.t. è in legno, gli infissi esterni sono in legno completati da tapparelle avvolgibili in plastica; le porte interne in legno tamburato; i pavimenti in graniglia di marmo. Il soggiorno e una camera da letto prospicienti sulla via Togliatti si affacciano su un balcone che occupa l'intero prospetto; l'altra camera da letto si affaccia sul vico Domenico Savio attraverso un balcone. Da questo piano è possibile accedere al lastrico solare tramite una scala a chiocciola in ferro.



- **Lastrico solare:** una scala a chiocciola in ferro collega il primo piano alla terrazza di copertura. Qui si trova un vano di 16.00 mq. che si presenta in fase di ristrutturazione, sui muri perimetrali sono collocati alcuni travetti di legno, manca la copertura. In adesione sorge una tettoia in plastica sorretta da una esile struttura metallica. La parte scoperta del lastrico solare misura mq. 65.00, esclusa la superficie della chiostrina.

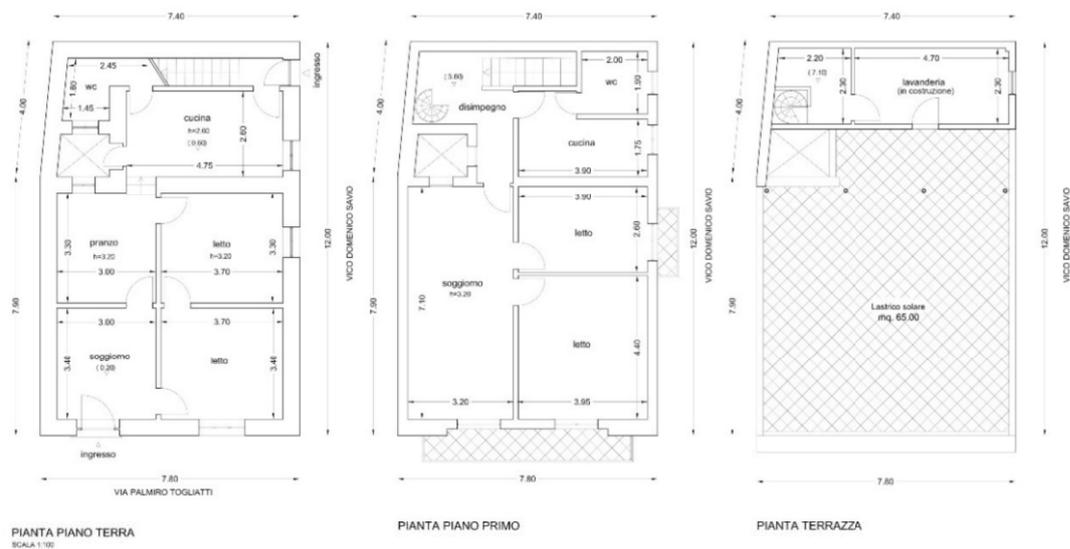


Fig. 5. Pianta dei tre livelli dell'immobile.



Fig. 6. Prospetti dell'immobile.

Stato di conservazione

L'immobile è disabitato da diversi anni e versa in cattivo stato di conservazione. Tutti gli ambienti presentano materiali di rifinitura risalenti all'epoca della costruzione che al momento del sopralluogo risultano chiaramente deteriorati, così come gli impianti idrici e elettrici; mancano gli impianti di riscaldamento o condizionamento.





Fig. 7. Foto dei vani interni del piano terra.

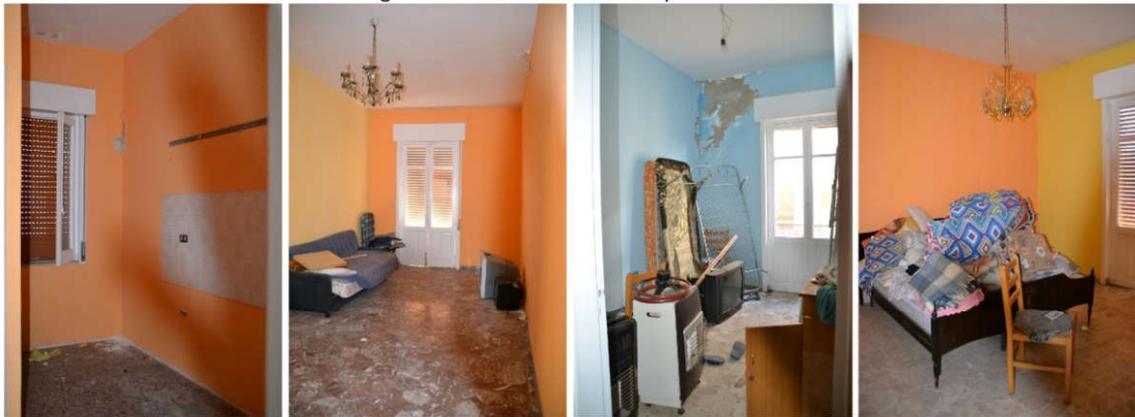


Fig. 8. Foto dei vani interni del primo piano.



Fig. 9. Foto delle due scale di collegamento e dei servizi del piano terra e del primo piano.



Fig. 10. Foto della terrazza con i vani adiacenti in ristrutturazione.



CLASSE ENERGETICA:

Classe energetica **E** 207,39 kWh/m²/anno

Certificazione APE n. 20220308-083077-71057 - registrata in data 08/02/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale (D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	88.00	x	100 %	=	88.00
Primo piano	88.00	x	100 %	=	88.00
Balconi (fino a 25 mq)	7.40	x	30 %	=	2.20
Vano lavanderia (in ristrutturazione)	16.00	x	50%	=	4.00
Terrazza/lastrico solare	65.00	x	10 %	=	6.50
Totale	264.40				188.70

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: *Market Comparison Approach (MCA)* - Standard Internazionali di Valutazioni

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 15/02/2022

Fonte di informazione: Gabetti Immobiliare

Descrizione: Casa indipendente su 3 livelli con terrazzo. È distribuita su 3 elevazioni: p. t. - ingresso, salone/cucina, camera e bagno; p. 1° - tre camere da letto, bagno e balcone; p. 2° - sottotetto con terrazzo a livello. **Da ristrutturare.**

Indirizzo: via L. Sturzo n. 51, Cattafi - San Filippo del Mela

Superfici principali: 152 mq.

Prezzo/Prezzo richiesto 58.000,00 pari a **382 €/mq.**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 19/02/2022

Fonte di informazione: Grimaldi immobiliare

Descrizione: Casa indipendente con giardino. Si sviluppa su due livelli, p.t a livello stradale e un piano che si sviluppa sotto la quota stradale su un giardino privato.

7 vani, costruzione precedente al 1967. **Da ristrutturare**

Indirizzo: borgo Giovanni Verga, 13, San Filippo del Mela

Superfici principali: 209 mq.

Superfici accessorie: cortile, ripostiglio esterno.

Prezzo/Prezzo richiesto 59.000 pari a **282 €/mq.**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 21/02/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it



Descrizione: casa indipendente su 3 livelli con cortiletto e terrazzo, composto al piano terra da saloncino, ampio disimpegno, cucinotto e saletta pranzo con bagno; la scala interna rende comunicante il piano seminterrato composto da 2 vani e l'accesso al cortile ed il piano primo composto da 3 vani letto e terrazzo. **Da ristrutturare.**

Indirizzo: via Nazionale, Archi, San Filippo del Mela

Superfici principali: 158 mq.

Superfici accessorie: cortile

Prezzo/Prezzo richiesto 32.000 pari a **202** €/mq.

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 25/02/2022

Fonte di informazione: privato - idealista.it

Descrizione: Casa unifamiliare in buone condizioni, con lievi lavori di ricondizionamento al bagno del piano terra. Disposta su tre livelli: p.t. - ampio salone, cucina abitabile, bagno completo con vasca da bagno; 1° piano - ampia camera matrimoniale con balcone, cameretta doppia con accesso al balcone, cameretta singola, bagno completo con doccia; 2° piano - mansarda, lavanderia, terrazzino, con possibilità di ampliamento. **Ristrutturato.**

Indirizzo: via don Luigi Sturzo 137, San Filippo del Mela

Superfici principali: 140 mq.

Prezzo/Prezzo richiesto 70.000 pari a **500** €/mq.

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare Grimaldi immobiliare

Data rilevazione: 19/02/02/2022

Fonte di informazione: Grimaldi immobiliare

Descrizione: Al piano terra zona giorno (cucina, sala pranzo), bagno, ripostiglio esterno sul cortile di circa 30 m. con accesso carrabile. Al piano 1°, la zona notte composta da 2 camere da letto, un bagno e 2 piccoli poggiali. Data di costruzione 1961. **Ristrutturato.**

Indirizzo: via Palmiro Togliatti n. 47, Cattafi - San Filippo del Mela

Superfici principali: 164 mq.

Superfici accessorie: cortile

Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000 pari a **487** €/mq.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Borsino immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it)

Valore minimo: 548 Valore massimo: 807

note: prezzo riferito ad abitazioni civili in buono e ottimo stato nel centro urbano del Comune di San Filippo del Mela.

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura è stato adottato il procedimento di stima sintetica comparativa parametrica in base al prezzo medio, ovvero il valore di mercato più probabile che potrà verificarsi in un libero scambio di compravendita. È stato analizzato il mercato delle compravendite dell'ultimo trimestre nella frazione di Cattafi, nel centro urbano di San Filippo del Mela e nel territorio limitrofo, considerando unità immobiliari indipendenti simili per dimensioni e consistenza.

Si sono considerati segmenti di mercato rappresentati da immobili inseriti in contesti simili di modesto interesse storico, indipendenti e di medie dimensioni (da 100 a 200 mq.):

- **immobili da ristrutturare:** il segmento di mercato considerato è rappresentato da edifici costruiti in data antecedente al 1961 e da ristrutturare al fine di avere un riferimento oggettivo con valori unitari che oscillano tra **200-380** €/mq.



- **immobili ristrutturati**: una cospicua parte degli immobili in vendita risultano in buone condizioni, ristrutturati o bene mantenuti e immediatamente abitabili, con valori unitari che oscillano tra **350-500 €/mq**.

- È da rilevare che la ricerca condotta nel trimestre dicembre 2021-febbraio 2022 ha registrato un decremento del costo unitario pari al 20%-30%.
- Dalle ricerche condotte presso l'Agencia delle Entrate di Barcellona P.G. per avere riferimenti in merito ad atti di vendita similari è emerso che per gli immobili catastati il valore dichiarato negli atti di vendita è un valore fiscale determinato dalla rendita catastale che spesso non corrisponde al reale valore commerciale degli immobili in quanto nettamente inferiore.
- Non ultimo si è preso in considerazione il prezzo di acquisto dell'immobile come riportato nell'atto di compravendita n. 1371 del 30/07/2007 che risulta di € 54.000,00, ovvero pari a 317 €/mq. riferito all'anno 2007.

In considerazione della segmentazione di mercato che come evidente non copre tutti i livelli di prezzo, si ritiene opportuno procedere tenendo in considerazione oltre le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (localizzazione, accessibilità, caratteristiche strutturali, rifiniture, stato di conservazione e di manutenzione), la media ponderata dei dati immobiliari dei segmenti di mercato analizzati, considerando innanzitutto lo stato di conservazione dell'immobile, che come descritto risulta in condizioni precarie e non immediatamente abitabili, la condizione urbanistica che non permette interventi oltre la mera manutenzione ordinaria. Dall'indagine di mercato ottenuta confrontando gli immobili, con pari caratteristiche e ricadenti nella stessa zona e zone limitrofe, in vendita tramite le diverse agenzie immobiliari si ha un valore medio pari a 290-310 €/mq.

Si è proceduto alla stima comparativa parametrica con l'applicazione del prezzo unitario medio, tenuto conto delle considerazioni tecnico-edilizie, urbanistiche, dalla ubicazione periferica rispetto ai centri abitati più importanti (Milazzo, Pace del Mela, San Filippo del Mela) e la vicinanza della centrale elettrica.

Si ritiene pertanto che la quotazione **di 300 €/mq** può essere definita congrua.

Al fine del calcolo della stima complessiva si sono applicati i coefficienti di omogenizzazione riferite alle componenti architettoniche come da DPR 23/03/1988 n. 138.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale totale (1000/1000 piena proprietà in comunione dei beni)

188.70 x 300 €/mq. = €. 56.610

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE: nessuna.

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 piena proprietà in comunione dei beni)

mq. 188.70 x 300 €/mq. = €. 56.610



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Lo scopo della stima consiste nel determinare l'aspetto economico del bene, nel caso in specie stabilire il valore di mercato dell'immobile oggetto del procedimento, ovvero il più probabile prezzo di mercato che potrà verificarsi in un libero scambio di compravendita.

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita secondo gli *International Valuation Standards* in cui valore di mercato esclude significativamente dalla valutazione i valori sovrastimati o sottostimati.

La determinazione del più probabile prezzo di mercato che potrà verificarsi in un libero scambio di compravendita si ottiene comparando il bene da stimare con altri beni simili (metodo comparativo) riferendosi principalmente al parametro unitario di paragone metro quadrato di Superficie commerciale (Sc) tenuto conto delle condizioni intrinseche, estrinseche e produttive che caratterizzano e distinguono il bene.

Il valore di stima (Vs) dell'immobile è ricavato con il metodo comparativo e deriva dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, dai rilievi effettuati in loco, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di manutenzione interno e esterno dell'immobile, comparandolo con unità immobiliari similari presenti sul mercato di compravendita in zona.

La bontà della valutazione e quindi dell'esattezza del segmento di mercato individuato è confermato da livelli di divergenza contenuti negli esempi comparativi (circa 1%).

Le fonti di informazione consultate sono state: Ufficio del catasto di Messina; Ufficio tecnico di San Filippo del Mela; agenzie immobiliari operanti nella zona (Gabetti, Grimaldi Immobiliare, Immobiliare Fiorello); siti web di diffusione immobiliare (Casa.it, Idealista.it, Immobiliare.it); Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari; Borsino Immobiliare.

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 DEL CORPO UNICO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato	188.70	/	56.610,00	56.610,00



GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art.720 cod. civ., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Analizzato con la massima attenzione l'immobile oggetto della presente procedura e valutando lo stesso sia sotto l'aspetto tecnico-funzionale sia economico, nonché se il detto immobile sia divisibile senza rendere pregiudizio ai diritti dei dividendi, la sottoscritta è pervenuta alla conclusione che l'immobile è comodamente divisibile in due unità immobiliari per i motivi di seguito riportati:

- il numero delle quote che rappresentano i diritti dei comproprietari futuri (**due**) risulta congruente rispetto all'immobile;
- il numero delle quote da formare e le servitù che ne deriverebbero, consentirebbero di pervenire ad una comoda divisione nel rispetto dei diritti dei due dividendi.
- L'intervento di frazionamento potrebbe prevedere la realizzazione di **due** unità immobiliari separate (si veda fig. 11):

a) **Unità 1** comprendente il **piano terra** della superficie complessiva di 88.00 (tale superficie è ricavata sottraendo la superficie del vano scala che diventa di proprietà esclusiva dell'Unità 2) con accesso indipendente dalla via Palmiro Togliatti n. 136. Tale unità risulterebbe composta da: vano soggiorno, vano pranzo prospiciente su chiostrina interna, due camere da letto, un vano cucina e un wc parzialmente ricavato nel sottoscala e aereo-illuminazione proveniente da finestra sulla chiostrina.

b) **Unità 2** ubicata al **primo piano** dell'immobile con accesso sito sul vico Domenico Savio n. 132 e raggiungibile tramite vano scala indipendente. La superficie complessiva risulta pari a 107.70 mq e comprende: vano scala esclusivo, vano soggiorno e una camera da letto prospicienti il balcone che si affaccia sulla via Palmiro Togliatti, una camera da letto che si affaccia su un balcone prospiciente il vico Domenico Savio, un vano cucina, un bagno; di pertinenza esclusiva del primo piano è il lastrico solare (con annesso vano lavanderia attualmente in ristrutturazione), accessibile attraverso una scala a chiocciola in ferro sita al piano sottostante.

Le spese di regolarizzazione per la suddivisione delle due unità risulterebbero contenute:

a) chiusura della porta interna che immette nel vano scala comprensibilmente pari a € 200.

b) frazionamento catastale delle due unità circa **€ 350,00** per ogni unità

(n. 1 docfa = € 50 + spese tecniche per frazionamento = € 300).

Considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche che l'immobile assumerebbe a seguito di una possibile suddivisione, si ritiene che il prezzo per metro quadro applicato alle due unità possa essere il seguente:

- per l'**Unità 1** viste le caratteristiche di affaccio dei vani su strada comunale, la distribuzione interna dei vani, il vano pranzo e il wc prospicienti su chiostrina, e quest'ultimo ricavato in parte nel sottoscala si ritiene congruo applicare un correttivo del 10% sul valore di mercato calcolato



al metro quadrato. Ne deriva che il valore applicato al metro quadrato si superficie del piano terra risulta: 300 €/mq - 10% = **270 €/mq**.

Consistenza dell'Unità 1

Piano terra	
vano soggiorno	10.20 mq
vano pranzo	9.90 mq
vano letto 1	12.58 mq
vano letto2	12.21 mq
vano cucina	12.35 mq
wc	3.85 mq
chiostrina	2.00 mq
Totale	83.20 mq

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità 1	83.20	x	100 %	=	83.20

Valore superficie principale totale dell'Unità 1 (1/1 piena proprietà in comunione dei beni)
83.20 x 270 €/mq = 22.464 €

- per l'Unità 2 si ritiene mantenere il valore calcolato per l'intero immobile, ovvero **300 €/mq**

Consistenza dell'Unità 2

Primo piano		Lastrico solare/terrazza	
vano soggiorno	22.72 mq	lavanderia	16.00 mq
disimpegno	7.40 mq	chiostrina	2.00 mq
vano letto 1	17.33 mq	terrazza	65.00 mq
vano letto2	10.68 mq		
vano cucina	8.30 mq		
bagno	3.50 mq		
chiostrina	2.00 mq		
vano scala	4.80 mq		
balconi	7.40 mq		

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Primo piano	88.00	x	100 %	=	88.00
Balconi (fino a 25 mq)	7.40	x	30 %	=	2.20
Vano lavanderia (in ristrutturazione)	16.00	x	50%	=	4.00
Terrazza/lastrico solare	65.00	x	10 %	=	6.50
Totale	176.40				107.70

Valore superficie principale totale dell'Unità 2 (1/1 piena proprietà in comunione dei beni)

107.70 x 300 €/mq = 30.210 €



VALORE DI VENDITA IN CASO DI SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN DUE UNITÀ

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	UNITÀ 1	83.20	/	22.464,00	22.464,00
A	UNITÀ 2	107.70	/	30.210,00	30.210,00

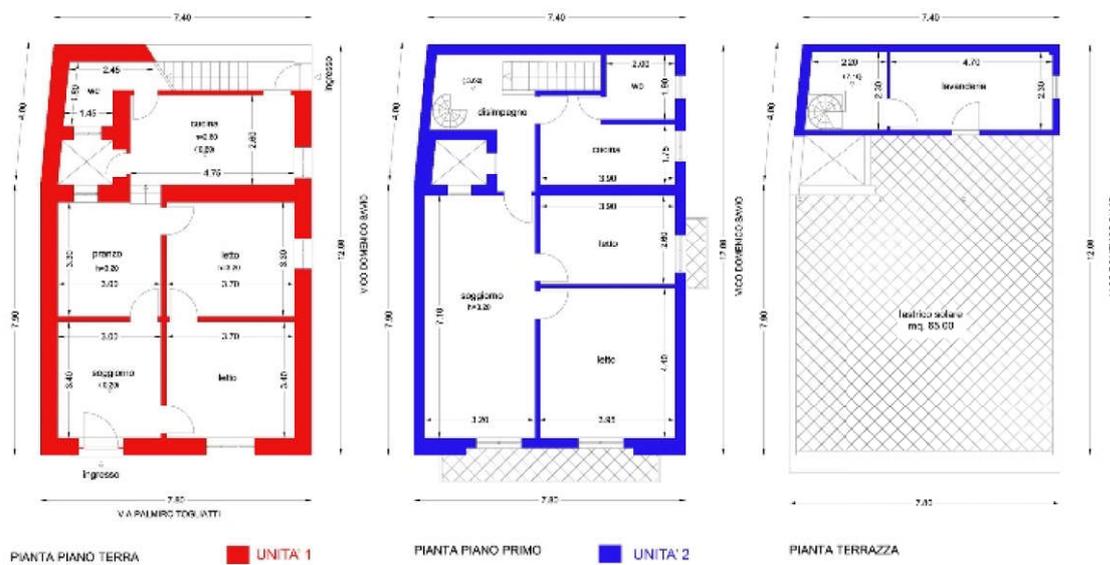


Fig. 11. Elaborazione grafica della possibile suddivisione dell'immobile in due unità.
In rosso l'Unità 1 - piano terra; in blu l'Unità 2 - primo piano e del lastrico solare.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

A) Per vendita immobile corpo unico:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€. 56.610,00**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.610,00**



B) per vendita immobile UNITÀ 1 (piano terra)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 22.464,00
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 0,00
Spese per regolarizzazione catastale in sub unità	€. 350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.114,00

C) per vendita immobile UNITÀ 2 (piano primo e lastrico solare)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 30.210 €
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 0,00
Spese per regolarizzazione catastale in sub unità	€. 350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.860,00

data 08/03/2022

il tecnico incaricato
arch. Venera Paola Raffa



Raffa Venera
Paola
Professore
16.04.2022
07:37:50
GMT+00:00

