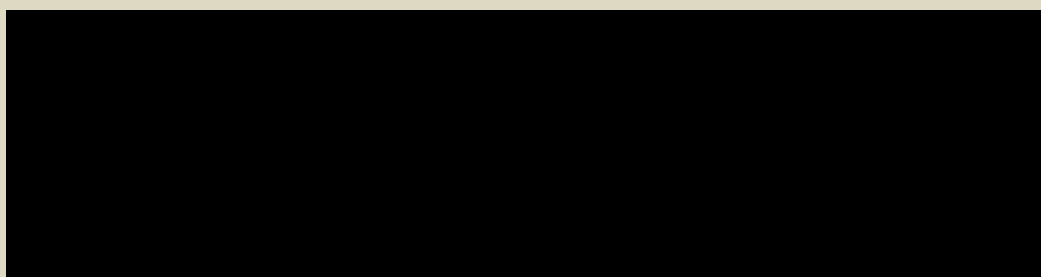


**TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

***Fabbricati siti nel Comune di Montalbano Elicona (Me)***



***PROCEDIMENTO ESECUTIVO n. 88/2023 R.G.E.***



**RELAZIONE TECNICA**  
**PREMESSA**

**GIUDICE ESECUTORE:**  
**Dott. Giuseppe LO PRESTI**

**ESPERTO IN STIMA DI IMMOBILI:**  
**Arch. Clara Maria DUBLO**

# INDICE

## PARTE I – PREMESSE

- 1. Oggetto del mandato**
- 2. Oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare**
- 3. Documentazione**
  - 3.1 Documentazione reperita dal C.T.U.*
  - 3.2 Documentazione prodotta dal C.T.U.*
- 4. Visite di accertamento dei luoghi**

## PARTE I – PREMESSE

### 1. Oggetto del mandato

Il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe LO PRESTI, relativamente al Procedimento di Esecuzione Immobiliare [REDACTED] (R.G.E. n. 88/2023), ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta, Arch. Maria Clara Dublo, con decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati del 02/12/2023. La stessa ha prestato giuramento, secondo la procedura di rito, ed inoltrato accettazione dell'incarico in data 06/12/2023. Lo stesso G.E. le ha assegnato il termine di consegna almeno 30 giorni antecedenti l'udienza, fissata il 26/03/2024.

L'oggetto del suddetto procedimento è costituito da n. 4 unità immobiliari ricadenti nell'area del Centro Storico del Comune di Montalbano Elicona.

Intraprese le operazioni peritali in data 16/12/2023, la sottoscritta ha richiesto al G.E. la concessione di n. 1 proroga per il deposito della relazione di stima fino al 11/03/2024.

Nel decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati del 02/12/2023, il Sig. G.E. assegna all'Esperto il seguente quesito: "L'Esperto [...]"

**A) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.);

**B) identifichi e descriva** sommariamente gli immobili pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa), anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, ubicazione, confini e dati catastali; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i

terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; (art. 173-bis, comma 1, n. 1 e 2, disp. att. cod. proc. civ.);

**C) dica** se alcuno degli immobili pignorati sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (art. 1, comma 376, legge 30 dicembre 2020, n. 178);

**D) accerti** se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto; nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito (art. 173-bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. civ.);

**E) indichi:** (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art. 173-bis, comma 1, n. 4, 5 e 9, disp. att. cod. proc. civ.);

**F) verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173-bis, comma 1, n. 8, disp. att. cod. proc. civ.);

**G) predisponga** – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (art. 173-bis, comma 1, n. 4, disp. att. cod. proc. civ.), nonché delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate (ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi, sentenze dichiarative di fallimento) o che comunque resteranno inopponibili all'acquirente (art. 173-bis, comma 1, n. 5, disp. att. cod. proc. civ.);

**H) accerti** la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173-bis, comma 1, n. 6, disp. att. cod. proc. civ.);

**I) specifichi** in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.).

## 2. Oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare

L'esecuzione immobiliare di cui al P.G.F. n. 88/2023, promossa da [REDACTED] secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, collazionato [REDACTED], è risultata *on line* dalla sottoscritta, insieme a tutti i documenti presenti nel fascicolo depositato nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, riguarda i seguenti beni immobili, tutti ricadenti nel Centro Storico del Comune di Montalbano Elicona (Me) (**v. All. n. 1.2.a**):

- 1) **Box** sito in Montalbano Elicona (ME), Vicolo A.F. n. 17, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **Foglio 31, part. 423, sub. 3, piano T-1, cat. C/6, cl. 1**, consistenza mq 20;
- 2) **Box** sito in Montalbano Elicona (ME), Vicolo A.F. n. 15, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **Foglio 31, part. 423, sub 4, piano T-1, cat. C/6, cl. 1**, consistenza mq 25;
- 3) **Magazzino** sito in Montalbano Elicona (ME), Via Barbaceto n. 70, censito in Catasto Fabbricati del predetto Comune al **Foglio 31, part. 498, Piano T, cat. C/2, cl. 1**, consistenza mq 18;
- 4) **Abitazione** sita in Montalbano Elicona (ME), Via Giovanni Guerino sn, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **Foglio 31, part. 518, piano S1-S2-T1, cat. A/4, cl. 1, vani 4,5**;
- 5) **Box** sito in Moltalbano Elicona (ME), Via San Giovanni 24, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **Foglio 31, part. 536, piano T-1, cat. C/6, cl. 2**, consistenza mq 32.

## 3. Documentazione

### 3.1 Documentazione reperita dal C.T.U.

Le attività della sottoscritta, finalizzate al mero reperimento della documentazione tecnica, relativa agli immobili oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione, sono state svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Elicona e l'Agenzia del Territorio di Messina.

Di seguito, si riporta la cronologia della citata attività:

- **In data 14/12/2023 e successive**, la sottoscritta ha consultato il sistema informatizzato e la banca dati dell’Agenzia del Territorio di Messina, accedendo tramite piattaforma Sister, al fine di comprendere la consistenza degli immobili e verificarne la conformità catastale (**v. All. n. I.3.1.a-e**);

- **In data 27/12/2013**, data la difficoltà riscontrata, si è recata presso l’Agenzia del Territorio di Messina, dove ha potuto verificare ulteriormente la mancanza di documenti planimetrici anche in formato cartaceo, ottenendo in data 09/02/2024, una risposta per iscritto del tecnico Capo Area Servizi Catastali e Cartografici, Ing. La Malfa, con il quale si è messa in contatto più volte nel corso delle indagini effettuate presso lo stesso ufficio (**v. All. n. I.3.1.f**).

- **In data 28/12/2024** la stessa si è recata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Montalbano Elicona al fine di ottenere informazioni riguardo la situazione urbanistica degli immobili. In quella data non è stato possibile ottenere riscontro in merito. Così, ha preso accordi per inoltrare la propria richiesta tramite pec, allegando tutta la documentazione catastale in possesso e copia del provvedimento di incarico del G.E.

- **In data 02/01/2024**, come da accordi intercorsi in data precedente, la stessa ha inoltrato, tramite posta elettronica certificata all’indirizzo del Dirigente dell’Ufficio Tecnico, Ing. Mobilia, [m.mobilia@pec1.comune.montalbanoelicona.me.it](mailto:m.mobilia@pec1.comune.montalbanoelicona.me.it) una richiesta scritta di accesso alla documentazione tecnica degli immobili oggetto di procedura esecutiva, con possibilità di prenderne visione e produrne eventuale copia.

- **In data 15/02/2024**, a seguito di ripetuti tentativi di contatto telefonico con il personale dell’UTC di Montalbano Elicona, per concordare un appuntamento, la sottoscritta si è recata presso l’Ufficio Tecnico Comunale per procedere alla consultazione dei fascicoli degli immobili, oggetto della presente relazione ed ha potuto appurare che non esistono atti autorizzativi degli immobili di interesse, poiché ricadenti in una parte del Centro Storico, il cui tessuto risale all’epoca medievale. Pertanto la dicitura ante 1967 presente nella relazione è solo una data riferita alla normativa edilizia vigente per individuare immobili realizzati senza atti autorizzativi. Nel corso dell’accesso presso l’UTC di Montalbano Elicona, grazie al Dirigente dell’Ufficio Ing. Mobilia e della sua collaboratrice [REDACTED] è stato possibile prendere visione del fascicolo relativo ad uno degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, precisamente quello di cui al fg. 31 part.IIa 536, la cui quota di proprietà del debitore esecutato risulta essere pari ad 1/3. In data 30/10/2007 il debitore ha inoltrato richiesta di autorizzazione con allegato progetto per il “Cambio di destinazione d’uso per l’esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria” presso l’immobile sito in Via Giovan Guerino n. 24, a firma del Geom. Vito Giordano. La richiesta di autorizzazione, recepita dall’UTC con protocollo del 05/11/2007, presentata solo dal Sig. [REDACTED] trovato riscontro con una nota dell’UTC datata 23/01/2007 (in realtà la data dovrebbe essere 23/01/2008, è probabile un refuso), in cui si chiedeva una documentazione integrativa elencata nella stessa nota. Alla pratica edilizia è stata allegata copia dell’atto di compravendita dell’immobile del 03/09/2007, a firma del Notaio Dott.ssa Giuseppa Geraci di Catania (repertorio n. 30380 registrato a Catania il 05/09/2007 al n. 19374-IT).

Il progetto non ha mai ottenuto alcuna autorizzazione in quanto la documentazione richiesta dall’UTC non è



***1.4.e).***

Dopo accurato studio della documentazione sopra elencata, dei dati raccolti, nonché dall'effettuazione di indagini di mercato e informazioni assunte presso gli operatori del settore immobiliare e studi notarili, nonché presso l'UTC di Montalbano Elicona, la sottoscritta ha redatto la seguente relazione.

Milazzo, 09/03/2024

Il Tecnico  
Arch. Clara Maria Dublo





# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 88/2023

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

G.E. Dott. Giuseppe LO PRESTI

CUSTODE:

Avv. Lorenzo ISAIA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Clara Maria Dublo**

CF:DBLCRM69R56F206H

con studio in MILAZZO (ME) Via Madonna del Boschetto, 17

telefono: 3389942458

email: cdublo@alice.it

PEC: claramaria.dublo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 88/2023

## LOTTO 1

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

**A** **ricovero animali** a MONTALBANO ELICONA Vicolo A.F. 17, della superficie commerciale di **36,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile ricade nel Centro Storico del Comune di Montalbano Elicona. Questa porzione di Centro Storico è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati in stato di avanzato degrado e abbandonati. L'immobile di nostro interesse si presenta in cattive condizioni igieniche, poichè trasformato in discarica a causa dello stato di abbandono in cui versa da parecchi anni. Le condizioni statiche sono buone dato che le murature perimetrali non presentano lesioni importanti dovute a cedimenti fondiari o quant'altro. Le murature esterne, prive di intonaco, sono in pietrame e malta cementizia. La distribuzione interna è inesistente poichè l'immobile era originariamente destinato a stalla e ricovero per animali. Tale ipotesi è avvalorata dalla presenza di mangiatoie tipiche dei luoghi adibiti al ricovero degli animali. All'interno non vi sono strutture verticali (scale di collegamento) nè strutture orizzontali (solai di interpiano). Due prospetti dell'immobile si affacciano su un vicolo pedonale, il terzo prospetto sulla Via Spirito Santo, la cui larghezza rende difficoltoso il passaggio delle automobili, l'ultimo prospetto confina con l'altro sub della stessa particella, oggetto di stima. Nel corso del sopralluogo di inizio delle operazioni peritali, a seguito di osservazione visiva, è stato possibile appurare che l'immobile non ha subito interventi di trasformazione nel tempo nè interventi manutentivi. Tale valutazione è stata confermata nel corso dell'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale dal Dirigente, Ing. Mobilia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T. sottostrada, ha un'altezza interna di 4.50. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 423 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: Vicolo A.F. n. 17, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>36,63 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€5.311,35</b>           |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€5.311,35</b>           |
| Data della valutazione:  | <b>08/03/2024</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta libero poichè caratterizzato da scarse condizioni igienico-sanitarie. Proprio queste lo rendono totalmente inadatto a qualsiasi uso, prima di massicci interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia. Le condizioni in cui versa consentono di classificarlo come unità collabente.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'immobile in esame in questa sezione della relazione tecnica, facente parte del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, viene sottoposto a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge. Il pignoramento viene trascritto per euro 160.295,13 oltre interessi e spese fino al soddisfo.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2017 ai nn. 3981/2017 di repertorio, iscritta il 25/09/2018 a Messina ai nn. 22511 gen./ 2970, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE , trascritta il 11/10/2023 a Messina ai nn. 28235 gen/22318 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'atto di provenienza in relazione ai beni sub 3 e 4 e' costituito dall'atto di compravendita in Notaio Antonella Giambo' del 20/02/2008 (rep. 28130/11023), trascritto in data 18/03/2008 ai nn. 10944 gen. e 7772 part., in forza del quale il debitore ne ha acquistato la piena ed intera proprietà da potere d [REDACTED] scuno proprietario per 1/5).

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/2008), con atto stipulato il 20/02/2008 a firma di Pubblico ufficiale GIAMBO' ANTONELLA Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) ai nn. rep. 28130/11023 di repertorio, trascritto il 18/03/2008 ai nn. nn. 10944 gen. e 7772 part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 27/03/1996 fino al 20/02/2008), registrato il 25/09/1996 a Barcellona P.G. (Me) ai nn. 596

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'area in cui ricade l'immobile fa parte del Centro Storico di Montalbano Elicona. Pertanto, esso è soggetto a vincolo ope legis, in quanto bene storicizzato con oltre 70 anni di vita. Quindi, tutti gli interventi sull'immobile devono essere autorizzati anche dalla Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Messina, competente in questo territorio.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n. 48 del 24/10/1976, l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria originaria. Le ricostruzioni devono avvenire nel rispetto dei materiali ricorrenti nel preesistente (pietra, tegole di cotto) sono rigorosamente escluse parti di costruzione in oggetto. Obbligo di copertura a falde con tegole coppi. Non sono ammesse volumi tecnici emergenti sulla copertura.. Il Comune di Montalbano Elicona è dotato di un Piano di Fabbricazione del 1977. Vi è stato un percorso travagliato, sintetizzato nella proposta di deliberazione, per l'approvazione del PRG (piano regolatore generale). Questo, infatti è stato adottato dal Commissario ad Acta ma mai approvato dalla regione. Successivamente le norme di salvaguardia vennero meno, e si tornò di fatto all'utilizzo del Piano di Fabbricazione. La legge 19/2020 del 13 Agosto ha ridisegnato la programmazione territoriale attraverso il PUG (piano urbanistico generale).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta catastato come box (categoria C6), ma non ne possiede le caratteristiche, vista la posizione nell'ambito del Centro Storico. Le attuali condizioni di degrado consentono di classificarlo "unità collabente"

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: già regolarizzato.

A seguito di specifica richiesta inoltrata al G.E. dalla sottoscritta CTU, in data 08/01/2024, è stato effettuato, con il supporto di un tecnico ausiliario, un rilievo con strumentazione digitale, ai fini della regolarizzazione dell'immobile e conseguente classificazione come unità collabente (v. All. n. I.3.2.a).

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTALBANO ELICONA VICOLO A.F. 17

**RICOVERO ANIMALI**

DI CUI AL PUNTO A

**ricovero animali** a MONTALBANO ELICONA Vicolo A.F. 17, della superficie commerciale di **36,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile ricade nel Centro Storico del Comune di Montalbano Elicona. Questa porzione di Centro Storico è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati in stato di avanzato degrado e abbandonati. L'immobile di nostro interesse si presenta in cattive condizioni igieniche, poiché trasformato in discarica a causa dello stato di abbandono in cui versa da parecchi anni. Le condizioni statiche sono buone dato che le murature perimetrali non presentano lesioni importanti dovute a cedimenti fondari o quant'altro. Le murature esterne, prive di intonaco, sono in pietrame e malta cementizia. La distribuzione interna è inesistente poiché l'immobile era originariamente destinato a stalla e ricovero per animali. Tale ipotesi è avvalorata dalla presenza di mangiatoie tipiche dei luoghi adibiti al ricovero degli animali. All'interno non vi sono strutture verticali (scale di collegamento) né strutture orizzontali (solai di interpiano). Due prospetti dell'immobile si affacciano su un vicolo pedonale, il terzo prospetto sulla Via Spirito Santo, la cui larghezza rende difficoltoso il passaggio delle automobili, l'ultimo prospetto confina con l'altro sub della stessa particella, oggetto di stima. Nel corso del sopralluogo di inizio delle operazioni peritali, a seguito di osservazione visiva, è stato possibile appurare che l'immobile non ha subito interventi di trasformazione nel tempo né interventi manutentivi. Tale valutazione è stata confermata nel corso dell'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale dal Dirigente, Ing. Mobilia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T. sottostrada, ha un'altezza interna di 4.50. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 423 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: Vicolo A.F. n. 17, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in

un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Falcone, Oliveri, Patti, Tindari). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Testimonianze storico-artistiche e naturalistiche: il Duomo, i misteriosi Megaliti di Argimusco e il bosco di Malabotta. Il centro storico dominato dal Castello, progetto di Federico II con, al suo interno, sale museali..



Vista del Castello federiciano di Montalbano Elicona



Vista di una delle sale museali del Castello

SERVIZI

- municipio
- farmacie
- supermercato
- musei
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile di cui al foglio 31 part.IIa 423 sub 3 del comune di Montalbano Elicona (Me) non presenta finiture, nè impianti o altre caratteristiche di finitura che lo rendono utilizzabile e funzionale secondo la categoria individuata nelle visure catastali. Pertanto, non possiede alcuna classificazione energetica, nè è ipotizzabile effettuarla considerando le condizioni in cui si presenta l'immobile. La vendita può essere effettuata comunque, in quanto trasformato in unità collabente.

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** a doppia anta realizzati in legno. Gli infissi si presentano in cattive condizioni, al punto che risulta difficile chiuderli. E' necessaria la loro sostituzione.

**manto di copertura:** realizzato in tegole in cotto. Il manto di copertura si presenta in cattive condizioni. Pertanto, necessita un totale





COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Proponiamo in vendita nel centro storico di Montalbano Elicona, una caratteristica casa indipendente con doppio ingresso da due dei graziosissimi vicoletti del borgo. La casa è così composta: cantinetta in pietra nel piano seminterrato con ingresso

Indirizzo: vicolo 3 Federico II

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 186,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Casa terratetto con doppio ingresso. Bagni e impianto idraulico nuovi.

Indirizzo: Via Catania 22

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 372,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Casa indipendente su tre elevazioni, l'edificio si estende su tre elevazioni con doppio accesso su via Federico II e sul lato retrostante. L'immobile è in ottime condizioni abitative e dall'ingresso principale si accede ad un corridoio di disimpegno

Indirizzo: Via Federico II n. 7

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 59.000,00 pari a 536,36 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/02/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

Descrizione: Casa indipendente nel centro storico di Montalbano Elicona, da ristrutturare su tre elevazione, panoramica, soleggiata.

Indirizzo: Via Giovanni Guerino

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 312,50 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/02/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.gabetti.it](http://www.gabetti.it)

Descrizione: Fabbricato Indipendente, su più livelli, con terrazzino. L'immobile, al Piano Terra, è composto da: ingresso; camera da letto e servizio. Primo Piano: salone e vano. Secondo Piano: cucina; servizio e terrazza che gode di vista panoramica sul paese.

Indirizzo: Via Federico II n.141

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 270,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (semestre 1 - 2023) (15/02/2024)

Valore minimo: 485,00

Valore massimo: 720,00

sito internet Borsino Immobiliare (22/02/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 528,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile, oggetto della presente procedura, si adatterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare e indagini su siti di agenzie immobiliari. In questa sezione della relazione di stima è opportuno specificare che il fattore "dimensione" - ossia la superficie dell'immobile - non è un dato sufficiente a determinare, in maniera più precisa possibile, il suo valore. La quadratura dell'immobile è stata verificata con rilievo metrico, laddove è stato possibile effettuare l'accesso in condizioni di sicurezza, dato lo stato di conservazione dell'immobile, e la sua consistenza si riferisce alla superficie calpestabile. Inoltre, la stessa superficie dell'U.I., la cui destinazione individuata nella visura catastale e riportata nell'atto di pignoramento (C6 - garage, box) non è in linea con le caratteristiche dell'immobile, pur rispondendo a quella delle altre esistenti nella zona (si pensi alle caratteristiche estrinseche quali luminosità, esposizione, panoramicità, ecc.), è stata modificata con l'introduzione di coefficienti di riduzione, che definendo numericamente le particolari qualità e caratteristiche dell'U.I., la diversificano dalle altre.

Dall'osservazione di alcuni valori del mercato, la media dei prezzi richiesti negli annunci immobiliari è di **€ 335,59/mq.**

Per i valori espressi dalla banca dati OMI si è fatto riferimento alla media aritmetica tra i valori massimi e minimi per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione e con caratteristiche similari a quello in oggetto. Pertanto  $(€ 485,00 + € 720,00):2 = € 602,50/mq$  (**valore medio**).

I valori massimi e minimi riportati dal Borsino Immobiliare si attestano su  $(€ 400,00 + € 528,00):2 = € 464,00/mq$  (**valore medio**).

Facendo infine la media aritmetica dei valori sopra elencati, si ottiene:

$(€ 335,59 + € 602,50 + € 464,00):3 = € 434,88/mq.$

Ma, i fabbricati oggetto di stima, si presentano in gravi condizioni di degrado, al punto da non essere utilizzabili prima di opportuni interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, così come intesi nel Testo Unico per l'Edilizia, il D.P.R. 380/01, legge di riferimento per la normativa edilizia in Italia, recepita con L.R. n. 16/2016 e s.m.i. Inoltre, per l'individuazione del giusto valore di mercato degli immobili in questa zona, è necessario considerare anche l'elevato numero di immobili in vendita presenti sul mercato a fronte di una domanda piuttosto bassa.

Pertanto, alla luce delle considerazioni fatte, si ritiene opportuno applicare anche un coefficiente di vetustà che consente di effettuare un abbattimento sull'importo sopra ottenuto pari a 2/3, ottenendo così la cifra di € 144,96/mq che si arrotonda alla cifra di **€ 145,00/mq**.

Pertanto, gli immobili, come quelli oggetto della presente relazione di stima, devono essere soggetti ad un abbattimento del valore di mercato pari a 2/3, viste le condizioni di degrado in cui versano. Il prezzo di partenza è in linea con le valutazioni acquisite dalle varie fonti dirette (imprese costruzioni, agenzie immobiliari e aziende fornitrici), ma anche con l'impennata dei prezzi dei materiali da costruzione sul mercato. Pertanto, il più probabile valore di mercato dei fabbricati, da applicare alla superficie destinata ad uso residenziale, è pari a € / mq 145,00. Infine, sebbene la categoria catastale individui alcuni degli immobili come box (C6) o come magazzino (C2), questi sono inseriti in un contesto urbano prevalentemente residenziale, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche che non consentono un uso diverso da quello residenziale. Quindi, a tutti gli immobili, aggiornati catastalmente come unità collabenti, sarà applicato lo stesso valore di mercato al metro quadrato calcolato come sopra specificato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 36,63 | x | 145,00 | = | <b>5.311,35</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 5.311,35</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 5.311,35</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato, in regime di normalità. È noto che il mercato attribuisce alla categoria dei beni, ai quali appartiene quello descritto in precedenza, valori che dipendono dalle caratteristiche intrinseche (caratteristiche del sito, livello di rifiniture, ecc.) ed estrinseche, con particolare riferimento alla posizione rispetto al centro, oltre che alle caratteristiche generali del sito. Si ritiene utile procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante procedimenti estimativi sia sintetici che analitici. Si assumerà, infine, quale più probabile valore di mercato dell'immobile, quello risultante dalla media aritmetica dei due valori ottenuti con i due distinti metodi. Non si effettuerà la stima con l'applicazione della rendita catastale, sebbene, nel corso degli ultimi anni, le rendite catastali siano state oggetto di revisione ed aggiornamento. Il metodo di stima analitico, ovvero per "capitalizzazione dei redditi" è basato sull'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene, capace di fornire un reddito, e la somma dei suoi redditi futuri, ordinari medi e costanti, scontati all'attualità. Tale reddito viene determinato tenendo conto di caratteristiche e destinazione degli immobili da valutare. Infine, data l'epoca incerta di costruzione dell'immobile sarà applicato un coefficiente di vetustà, opportunamente individuato tenendo conto del deterioramento dovuto al tempo, all'incuria ed all'abbandono, che consente di applicare un abbattimento del valore di mercato calcolato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Montalbano Elicona, agenzie: Agenzie immobiliari online: Immobiliare, Idealista, Wikicasa, Gabetti, Trovacasa, ecc., osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Procedure esecutive aventi come oggetto immobili con caratteristiche similari già venduti, transazioni realmente avvenute in zona.

#### 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  | ricovero animali | 36,63       | 0,00            | 5.311,35          | 5.311,35          |
|    |                  |             |                 | <b>5.311,35 €</b> | <b>5.311,35 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.5.311,35**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.5.311,35**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 88/2023

## LOTTO 2

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

**B** **ricovero animali** a MONTALBANO ELICONA Vicolo A.F. 15, della superficie commerciale di **52,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile ricade nel Centro Storico del Comune di Montalbano Elicona. Questa porzione di Centro Storico è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati in stato di avanzato degrado e abbandonati. L'immobile di nostro interesse si presenta in cattive condizioni igieniche, poichè trasformato in discarica a causa dello stato di abbandono in cui versa da parecchi anni. Le condizioni statiche sono buone dato che le murature perimetrali non presentano lesioni importanti dovute a cedimenti fondiari o quant'altro. Le murature esterne, prive di intonaco, sono in pietrame e malta cementizia. La distribuzione interna è inesistente poichè l'immobile era originariamente destinato a stalla e ricovero per animali. Tale ipotesi è avvalorata dalla presenza di mangiatoie tipiche dei luoghi adibiti al ricovero degli animali. All'interno non vi sono strutture verticali (scale di collegamento) nè strutture orizzontali (solai di interpiano). Due prospetti dell'immobile si affacciano su un vicolo pedonale, il terzo prospetto sulla Via Spirito Santo, la cui larghezza rende difficoltoso il passaggio delle automobili, l'ultimo prospetto confina con l'altro sub della stessa particella, oggetto di stima. Nel corso del sopralluogo di inizio delle operazioni peritali, a seguito di osservazione visiva, è stato possibile appurare che l'immobile non ha subito interventi di trasformazione nel tempo nè interventi manutentivi. Tale valutazione è stata confermata nel corso dell'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale dal Dirigente, Ing. Mobilia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T. sottostrada, ha un'altezza interna di 4.50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 423 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Vicolo A.F. n. 15, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>52,04 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 7.545,80</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 7.545,80</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>08/03/2024</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta libero poichè caratterizzato da scarse condizioni igienico-sanitarie. Proprio le condizioni in cui versa l'immobile lo rendono inabitabile e non utilizzabile. Le condizioni in cui versa consentono di classificarlo come unità collabente.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'immobile in esame in questa sezione della relazione tecnica, facente parte del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, viene sottoposto a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge. Il pignoramento viene trascritto per euro 160.295,13 oltre interessi e spese fino al soddisfo.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2017 ai nn. 3981/2017 di repertorio, iscritta il 25/09/2018 a Messina ai nn. 22511 gen./ 2970, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE , trascritta il 11/10/2023 a Messina ai nn. 28235 gen/22318 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

### 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>€. 0,00</b> |

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/2008), con atto stipulato il 20/02/2008 a firma di Pubblico ufficiale GIAMBO' ANTONELLA Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) ai nn. rep. 28130/11023 di repertorio, trascritto il 18/03/2008 ai nn. nn. 10944 gen. e 7772 part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 27/03/1996 fino al 20/02/2008), registrato il 25/09/1996 a Barcellona P.G. (Me) ai nn. 596

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'area in cui ricade l'immobile fa parte del Centro Storico di Montalbano Elicona. Pertanto, esso è soggetto a vincolo ope legis, in quanto bene storicizzato con oltre 70 anni di vita. Quindi, tutti gli interventi sull'immobile devono essere autorizzati anche dalla Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Messina, competente in questo territorio.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n. 48 del 24/10/1976, l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria originaria. Le ricostruzioni devono avvenire nel rispetto dei materiali ricorrenti nel preesistente (pietra, tegole di cotto) sono rigorosamente escluse parti di costruzione in aggetto. Obbligo di copertura a falde con tegole coppi. Non sono ammesse volumi tecnici emergenti sulla copertura.. Il Comune di Montalbano Elicona è dotato di un Piano di Fabbricazione del 1977. Vi è stato un percorso travagliato, sintetizzato nella proposta di deliberazione, per l'approvazione del PRG (piano regolatore generale). Questo, infatti è stato adottato dal Commissario ad Acta ma mai approvato dalla regione. Successivamente le norme di salvaguardia vennero meno, e si tornò di fatto all'utilizzo del Piano di Fabbricazione. La legge 19/2020 del 13 Agosto ha ridisegnato la programmazione territoriale attraverso il PUG (piano urbanistico generale).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta catastato come box (categoria C6), ma non ne possiede le caratteristiche, vista la posizione nell'ambito del Centro Storico. Le attuali

condizioni di degrado consentono di classificarlo "unità collabente"

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: già regolarizzato.

A seguito di specifica richiesta inoltrata al G.E. dalla sottoscritta CTU, in data 08/01/2024, è stato effettuato, con il supporto di un tecnico ausiliario, un rilievo con strumentazione digitale, ai fini della regolarizzazione dell'immobile e conseguente classificazione come unità collabente (v. All. n. I.3.2.b).

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTALBANO ELICONA VICOLO A.F. 15

## RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO B

**ricovero animali** a MONTALBANO ELICONA Vicolo A.F. 15, della superficie commerciale di **52,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile ricade nel Centro Storico del Comune di Montalbano Elicona. Questa porzione di Centro Storico è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati in stato di avanzato degrado e abbandonati. L'immobile di nostro interesse si presenta in cattive condizioni igieniche, poichè trasformato in discarica a causa dello stato di abbandono in cui versa da parecchi anni. Le condizioni statiche sono buone dato che le murature perimetrali non presentano lesioni importanti dovute a cedimenti fondiari o quant'altro. Le murature esterne, prive di intonaco, sono in pietrame e malta cementizia. La distribuzione interna è inesistente poichè l'immobile era originariamente destinato a stalla e ricovero per animali. Tale ipotesi è avvalorata dalla presenza di mangiatoie tipiche dei luoghi adibiti al ricovero degli animali. All'interno non vi sono strutture verticali (scale di collegamento) nè strutture orizzontali (solai di interpiano). Due prospetti dell'immobile si affacciano su un vicolo pedonale, il terzo prospetto sulla Via Spirito Santo, la cui larghezza rende difficoltoso il passaggio delle automobili, l'ultimo prospetto confina con l'altro sub della stessa particella, oggetto di stima. Nel corso del sopralluogo di inizio delle operazioni peritali, a seguito di osservazione visiva, è stato possibile appurare che l'immobile non ha subito interventi di trasformazione nel tempo nè interventi manutentivi. Tale valutazione è stata confermata nel corso dell'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale dal Dirigente, Ing. Mobilia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T. sottostrada, ha un'altezza interna di 4.50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 423 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Vicolo A.F. n. 15, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Falcone, Oliveri, Patti, Tindari). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Testimonianze

storico-artistiche e naturalistiche: il Duomo, i misteriosi Megaliti di Argimusco e il bosco di Malabotta. Il centro storico dominato dal Castello, progetto di Federico II con, al suo interno, sale museali..



Vista del paese con il Castello federiciano



Vista del Duomo di Montalbano Elicona

SERVIZI

- municipio
- farmacie
- supermercato
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- musei



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a doppia anta realizzati in legno. Gli infissi si presentano in cattive condizioni, al punto che risulta difficile chiuderli. E' necessaria la loro sostituzione.



*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto. Il manto di copertura si presenta in cattive condizioni. Pertanto, necessita un totale rifacimento.



*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni





pietrame

Delle Strutture:

*copertura:* doppia orditura costruita in legno. Il manto di copertura si presenta in cattive condizioni. Pertanto, necessita un totale rifacimento.

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆★

CONSISTENZA:

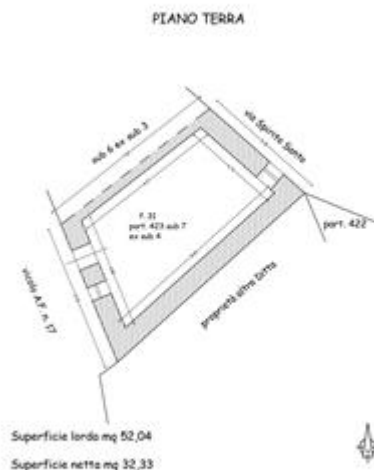
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione             | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Superficie totale lorda | 52,04        | x | 100 %  | = | 52,04        |
| <b>Totale:</b>          | <b>52,04</b> |   |        |   | <b>52,04</b> |



tralcio del foglio di mappa catastale con individuazione dell'immobile (Allegato II.2.a)



Planimetria di rilievo dell'immobile di cui al Fg.31 part.IIa 423 sub 4 (Allegato II.2.b)

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sito internet Borsino Immobiliare (22/02/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 528,00

Agenzia delle Entrate (semestre 1 - 2023) (15/02/2024)

Valore minimo: 485,00

Valore massimo: 720,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile, oggetto della presente procedura, si adatterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare e indagini su siti di agenzie immobiliari. In questa sezione della relazione di stima è opportuno specificare che il fattore "dimensione" - ossia la superficie dell'immobile - non è un dato sufficiente a determinare, in maniera più precisa possibile, il suo valore. La quadratura dell'immobile è stata verificata con rilievo metrico, laddove è stato possibile effettuare l'accesso in condizioni di sicurezza, dato lo stato di conservazione dell'immobile, e la sua consistenza si riferisce alla superficie calpestabile. Inoltre, la stessa superficie dell'U.I., la cui destinazione individuata nella visura catastale e riportata nell'atto di pignoramento (C6 - garage, box) non è in linea con le caratteristiche dell'immobile, pur rispondendo a quella delle altre esistenti nella zona (si pensi alle caratteristiche estrinseche quali luminosità, esposizione, panoramicità, ecc.), è stata modificata con l'introduzione di coefficienti di riduzione, che definendo numericamente le particolari qualità e caratteristiche dell'U.I., la diversificano dalle altre.

Dall'osservazione di alcuni valori del mercato, la media dei prezzi richiesti negli annunci immobiliari è di **€ 335,59/mq.**

Per i valori espressi dalla banca dati OMI si è fatto riferimento alla media aritmetica tra i valori massimi e minimi per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione e con caratteristiche similari a quello in oggetto. Pertanto  $(€ 485,00 + € 720,00):2 = € 602,50/mq$  (**valore medio**).

I valori massimi e minimi riportati dal Borsino Immobiliare si attestano su  $(€ 400,00 + € 528,00):2 = € 464,00/mq$  (**valore medio**).

Facendo infine la media aritmetica dei valori sopra elencati, si ottiene:

$(€ 335,59 + € 602,50 + € 464,00):3 = € 434,88/mq.$

Ma, i fabbricati oggetto di stima, si presentano in gravi condizioni di degrado, al punto da non essere utilizzabili prima di opportuni interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, così come intesi nel Testo Unico per l'Edilizia, il D.P.R. 380/01, legge di riferimento per la normativa edilizia in Italia, recepita con L.R. n. 16/2016 e s.m.i. Inoltre, per l'individuazione del giusto valore di mercato degli immobili in questa zona, è necessario considerare anche l'elevato numero di immobili in vendita presenti sul mercato a fronte di una domanda piuttosto bassa.

Pertanto, alla luce delle considerazioni fatte, si ritiene opportuno applicare anche un coefficiente di vetustà che consente di effettuare un abbattimento sull'importo sopra ottenuto pari a 2/3, ottenendo così la cifra di € 144,96/mq che si arrotonda alla cifra di **€ 145,00/mq.**

Pertanto, gli immobili, come quelli oggetto della presente relazione di stima, devono essere soggetti ad un abbattimento del valore di mercato pari a 2/3, viste le condizioni di degrado in cui versano. Il prezzo di partenza è in linea con le valutazioni acquisite dalle varie fonti dirette (imprese costruzioni, agenzie immobiliari e aziende fornitrici), ma anche con l'impennata dei prezzi dei materiali da costruzione sul mercato. Pertanto, il più probabile valore di mercato dei fabbricati, da applicare alla superficie destinata ad uso residenziale, è pari a € / mq 145,00. Infine, sebbene la categoria catastale individui alcuni degli immobili come box (C6) o come magazzino (C2), questi sono inseriti in un contesto urbano prevalentemente residenziale, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche che non consentono un uso diverso da quello residenziale. Quindi, a tutti gli immobili, aggiornati catastalmente come unità collabenti, sarà applicato lo stesso valore di mercato al metro quadrato calcolato come sopra specificato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,04 x 145,00 = **7.545,80**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.545,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.545,80**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato, in regime di normalità. È noto che il mercato attribuisce alla categoria dei beni, ai quali appartiene quello descritto in precedenza, valori che dipendono dalle caratteristiche intrinseche (caratteristiche del sito, livello di rifiniture, ecc.) ed estrinseche, con particolare riferimento alla posizione rispetto al centro, oltre che alle caratteristiche generali del sito. Si ritiene utile procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante procedimenti estimativi sia sintetici che analitici. Si assumerà, infine, quale più probabile valore di mercato dell'immobile, quello risultante dalla media aritmetica dei due valori ottenuti con i due distinti metodi. Non si effettuerà la stima con l'applicazione della rendita catastale, sebbene, nel corso degli ultimi anni, le rendite catastali siano state oggetto di revisione ed aggiornamento. Il metodo di stima analitico, ovvero per "capitalizzazione dei redditi" è basato sull'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene, capace di fornire un reddito, e la somma dei suoi redditi futuri, ordinari medi e costanti, scontati all'attualità. Tale reddito viene determinato tenendo conto di caratteristiche e destinazione degli immobili da valutare. Infine, data l'epoca incerta di costruzione dell'immobile sarà applicato un coefficiente di vetustà, opportunamente individuato tenendo conto del deterioramento dovuto al tempo, all'incuria ed all'abbandono, che consente di applicare un abbattimento del valore di mercato calcolato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Montalbano Elicona, agenzie: Agenzie immobiliari online: Immobiliare, Idealista, Wikicasa, Gabetti, Trovacasa, ecc., osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Procedure esecutive aventi come oggetto immobili con caratteristiche similari già venduti, transazioni realmente avvenute in zona.

## 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 |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|

|   |                     |       |      |                   |                   |
|---|---------------------|-------|------|-------------------|-------------------|
| B | ricovero<br>animali | 52,04 | 0,00 | 7.545,80          | 7.545,80          |
|   |                     |       |      | <b>7.545,80 €</b> | <b>7.545,80 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.7.545,80**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.7.545,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 88/2023

## LOTTO 3

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

**C** **fienile, magazzino** a MONTALBANO ELICONA Via Barbaraceto 70, della superficie commerciale di **22,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile ricade nel Centro Storico del Comune di Montalbano Elicona. Questa porzione di Centro Storico è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati in stato di avanzato degrado e abbandonati. L'immobile è costituito da un unico vano accessibile da un ingresso diretto e si presenta in cattive condizioni igieniche. Il vano è parzialmente soppalcato. Il soppalco è costituito da una struttura in legno ed è collegato al piano terra da una rampa di scale in legno. Lo stato di conservazione dell'immobile è fortemente degradato e l'intera struttura è in condizioni fatiscenti, tuttavia le condizioni statiche sono buone dato che le murature perimetrali non presentano lesioni importanti dovute a cedimenti fondari o quant'altro. L'accesso è consentito solo dalla Via Barbaraceto. Le murature esterne, prive di intonaco, sono in pietrame e malta cementizia. L'immobile non è dotato di impianti, non presenta finiture (fatta eccezione per alcune tracce di intonaco rinvenute in alcuni punti delle pareti). Non presenta vani finestre per una buona ventilazione interna, caratteristica necessaria degli ambienti destinati alla permanenza delle persone.

Nel corso del sopralluogo di inizio delle operazioni peritali, a seguito di osservazione visiva, è stato possibile appurare che l'immobile non ha subito interventi di trasformazione nel tempo nè interventi manutentivi. Tale valutazione è stata confermata nel corso dell'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale dal Dirigente, Ing. Mobilia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.00. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 498 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 263, categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Via Barbaraceto n. 70, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 20/02/2008 Notaio GIAMBO' ANTONELLA Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 28130 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7772.1/2008 Reparto PI di MESSINA in atti dal 19/03/2008

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1/2 piani fuori terra, 1/2 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                              | <b>22,64 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                     | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€3.282,80</b>           |

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €3.282,80

Data della valutazione: 08/03/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta libero poichè caratterizzato da scarse condizioni igienico-sanitarie. Proprio le condizioni in cui versa l'immobile lo rendono inabitabile e non utilizzabile. Le condizioni in cui versa consentono di classificarlo come unità collabente.

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

L'immobile in esame in questa sezione della relazione tecnica, facente parte del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, viene sottoposto a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge. Il pignoramento viene trascritto per euro 160.295,13 oltre interessi e spese fino al soddisfo.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2017 ai nn. 3981/2017 di repertorio, iscritta il 25/09/2018 a Messina ai nn. 22511 gen./ 2970, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE , trascritta il 11/10/2023 a Messina ai nn. 28235 gen/22318 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

### **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>€. 0,00</b> |

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/2008), con atto stipulato il 20/02/2008 a firma di Pubblico ufficiale GIAMBO' ANTONELLA Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) ai nn. rep. 28130/11023 di repertorio, trascritto il 18/03/2008 ai nn. nn. 10944 gen. e 7772 part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 27/03/1996 fino al 20/02/2008), registrato il 25/09/1996 a Barcellona P.G. (Me) ai nn. 596

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'area in cui ricade l'immobile fa parte del Centro Storico di Montalbano Elicona. Pertanto, esso è soggetto a vincolo ope legis, in quanto bene storicizzato con oltre 70 anni di vita. Quindi, tutti gli interventi sull'immobile devono essere autorizzati anche dalla Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Messina, competente in questo territorio.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n. 48 del 24/10/1976, l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria originaria. Le ricostruzioni devono avvenire nel rispetto dei materiali ricorrenti nel preesistente (pietra, tegole di cotto) sono rigorosamente escluse parti di costruzione in aggetto. Obbligo di copertura a falde con tegole coppi. Non sono ammesse volumi tecnici emergenti sulla copertura.. Il Comune di Montalbano Elicona è dotato di un Piano di Fabbricazione del 1977. Vi è stato un percorso travagliato, sintetizzato nella proposta di deliberazione, per l'approvazione del PRG (piano regolatore generale). Questo, infatti è stato adottato dal Commissario ad Acta ma mai approvato dalla regione. Successivamente le norme di salvaguardia vennero meno, e si tornò di fatto all'utilizzo del Piano di Fabbricazione. La legge 19/2020 del 13 Agosto ha ridisegnato la programmazione territoriale attraverso il PUG (piano urbanistico generale).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta catastato come box (categoria C6), ma non ne possiede le caratteristiche, vista la posizione nell'ambito del Centro Storico e l'impossibilità di essere raggiunto con un mezzo di trasporto moderno. Le attuali condizioni di degrado consentono di classificarlo "unità collabente"

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: già regolarizzato.

A seguito di specifica richiesta inoltrata al G.E. dalla sottoscritta CTU, in data 08/01/2024, è stato effettuato, con il supporto di un tecnico ausiliario, un rilievo con strumentazione digitale, ai fini della regolarizzazione dell'immobile e conseguente classificazione come unità collabente (v. All. n. I.3.2.a).

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTALBANO ELICONA VIA BARBARACETO 70

**FIENILE, MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO C



**fiatile, magazzino** a MONTALBANO ELICONA Via Barbaraceto 70, della superficie commerciale di **22,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile ricade nel Centro Storico del Comune di Montalbano Elicona. Questa porzione di Centro Storico è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati in stato di avanzato degrado e abbandonati. L'immobile è costituito da un unico vano accessibile da un ingresso diretto e si presenta in cattive condizioni igieniche. Il vano è parzialmente soppalcato. Il soppalco è costituito da una struttura in legno ed è collegato al piano terra da una rampa di scale in legno. Lo stato di conservazione dell'immobile è fortemente degradato e l'intera struttura è in condizioni fatiscenti, tuttavia le condizioni statiche sono buone dato che le murature perimetrali non presentano lesioni importanti dovute a cedimenti fondari o quant'altro. L'accesso è consentito solo dalla Via Barbaraceto. Le murature esterne, prive di intonaco, sono in pietrame e malta cementizia. L'immobile non è dotato di impianti, non presenta finiture (fatta eccezione per alcune tracce di intonaco rinvenute in alcuni punti delle pareti). Non presenta vani finestre per una buona ventilazione interna, caratteristica necessaria degli ambienti destinati alla permanenza delle persone.

Nel corso del sopralluogo di inizio delle operazioni peritali, a seguito di osservazione visiva, è stato possibile appurare che l'immobile non ha subito interventi di trasformazione nel tempo né interventi manutentivi. Tale valutazione è stata confermata nel corso dell'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale dal Dirigente, Ing. Mobilia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.00. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 498 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 263, categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Via Barbaraceto n. 70, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 20/02/2008 Notaio GIAMBO' ANTONELLA Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 28130 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7772.1/2008 Reparto PI di MESSINA in atti dal 19/03/2008

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1/2 piani fuori terra, 1/2 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



*Prospetto principale con porta di ingresso*



*Vano interno con soppalco e scala in legno per il collegamento verticale*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Falcone, Oliveri, Patti, Tindari). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Testimonianze storico-artistiche e naturalistiche: il Duomo, i misteriosi Megaliti di Argimusco e il bosco di Malabotta. Il centro storico dominato dal Castello, progetto di Federico II con, al suo interno, sale museali..



Vista del paese con il Castello federiciano



Vista dei Megaliti preistorici di Argimusco

SERVIZI

- municipio
- farmacie
- supermercato
- musei
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Date le condizioni fatiscenti dell'immobile e la totale assenza di impianti, non è possibile individuare alcuna classe energetica e relativi valori e coefficienti.

Delle Strutture:

*copertura:* doppia orditura costruita in legno. La copertura si presenta in cattive condizioni e non ha alcun strato di coibenzazione. Pertanto, necessita un totale rifacimento.



Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pietrame. La muratura presenta solo tracce di intonaco sparse. Pertanto si presenta quasi a rustico.



*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto. Il manto di copertura si presenta in cattive condizioni. Pertanto, necessita un totale rifacimento.



*infissi esterni*: a doppia anta realizzati in legno. Gli infissi si presentano in cattive condizioni, al punto che risulta difficile chiuderli. E' necessaria la loro sostituzione.

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

#### CONSISTENZA:

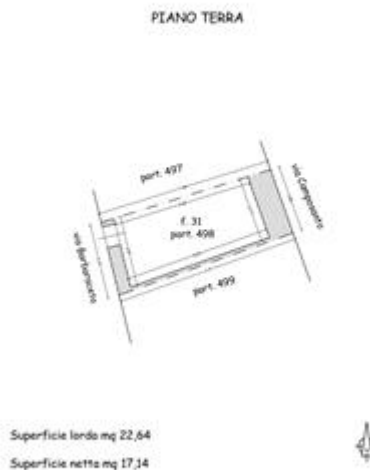
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione      | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Superficie lorda | 22,64        | x | 100 %  | = | 22,64        |
| <b>Totale:</b>   | <b>22,64</b> |   |        |   | <b>22,64</b> |



Stralcio del foglio di mappa catastale con individuazione dell'immobile (Allegato II.3.a)



Planimetria di rilievo dell'immobile di cui al Fg.31 part.lla 498 (Allegato II.3.b)

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sito internet Borsino Immobiliare (22/02/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 528,00

Agenzia delle Entrate (semestre 1 - 2023) (15/02/2024)

Valore minimo: 485,00

Valore massimo: 720,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile, oggetto della presente procedura, si adatterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare e indagini su siti di agenzie immobiliari. In questa sezione della relazione di stima è opportuno specificare che il fattore "dimensione" - ossia la superficie dell'immobile - non è un dato sufficiente a determinare, in maniera più precisa possibile, il suo valore. La quadratura dell'immobile è stata verificata con rilievo metrico, laddove è stato possibile effettuare l'accesso in condizioni di sicurezza, dato lo stato di conservazione dell'immobile, e la sua consistenza si riferisce alla superficie calpestabile. Inoltre, la stessa superficie dell'U.I., la cui destinazione individuata nella visura catastale e riportata nell'atto di pignoramento (C2 - magazzino, deposito) non è in linea con le caratteristiche dell'immobile, pur rispondendo a quella delle altre esistenti nella zona (si pensi alle caratteristiche estrinseche quali luminosità, esposizione, panoramicità, ecc.), è stata modificata con l'introduzione di coefficienti di riduzione, che definendo numericamente le particolari qualità e caratteristiche dell'U.I., la diversificano dalle altre.

Dall'osservazione di alcuni valori del mercato, la media dei prezzi richiesti negli annunci immobiliari è di **€ 335,59/mq.**

Per i valori espressi dalla banca dati OMI si è fatto riferimento alla media aritmetica tra i valori massimi e minimi per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione e con caratteristiche similari a quello in oggetto. Pertanto  $(€ 485,00 + € 720,00):2 = € 602,50/mq$  (**valore medio**).

I valori massimi e minimi riportati dal Borsino Immobiliare si attestano su  $(€ 400,00 + € 528,00):2 = € 464,00/mq$  (**valore medio**).

Facendo infine la media aritmetica dei valori sopra elencati, si ottiene:

$(€ 335,59 + € 602,50 + € 464,00):3 = € 434,88/mq.$

Ma, i fabbricati oggetto di stima, si presentano in gravi condizioni di degrado, al punto da non essere utilizzabili prima di opportuni interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, così come intesi nel Testo Unico per l'Edilizia, il D.P.R. 380/01, legge di riferimento per la normativa edilizia in Italia, recepita con L.R. n. 16/2016 e s.m.i. Inoltre, per l'individuazione del giusto valore di mercato degli immobili in questa zona, è necessario considerare anche l'elevato numero di immobili in vendita presenti sul mercato a fronte di una domanda piuttosto bassa.

Pertanto, alla luce delle considerazioni fatte, si ritiene opportuno applicare anche un coefficiente di vetustà che consente di effettuare un abbattimento sull'importo sopra ottenuto pari a 2/3, ottenendo così la cifra di € 144,96/mq che si arrotonda alla cifra di **€ 145,00/mq.**

Pertanto, gli immobili, come quelli oggetto della presente relazione di stima, devono essere soggetti ad un abbattimento del valore di mercato pari a 2/3, viste le condizioni di degrado in cui versano. Il prezzo di partenza è in linea con le valutazioni acquisite dalle varie fonti dirette (imprese costruzioni, agenzie immobiliari e aziende fornitrici), ma anche con l'impennata dei prezzi dei materiali da costruzione sul mercato. Pertanto, il più probabile valore di mercato dei fabbricati, da applicare alla superficie destinata ad uso residenziale, è pari a € / mq 145,00. Infine, sebbene la categoria catastale individui alcuni degli immobili come box (C6) o come magazzino (C2), questi sono inseriti in un contesto urbano prevalentemente residenziale, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche che non consentono un uso diverso da quello residenziale. Quindi, a tutti gli immobili, aggiornati catastalmente come unità collabenti, sarà applicato lo stesso valore di mercato al metro quadrato calcolato come sopra specificato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 22,64 | x | 145,00 | = | <b>3.282,80</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.282,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.282,80**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato, in regime di normalità. È noto che il mercato attribuisce alla categoria dei beni, ai quali appartiene quello descritto in precedenza, valori che dipendono dalle caratteristiche intrinseche (caratteristiche del sito, livello di rifiniture, ecc.) ed estrinseche, con particolare riferimento alla posizione rispetto al centro, oltre che alle caratteristiche generali del sito. Si ritiene utile procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante procedimenti stimativi sia sintetici che analitici. Si assumerà, infine, quale più probabile valore di mercato dell'immobile, quello risultante dalla media aritmetica dei due valori ottenuti con i due distinti metodi. Non si effettuerà la stima con l'applicazione della rendita catastale, sebbene, nel corso degli ultimi anni, le rendite catastali siano state oggetto di revisione ed aggiornamento. Il metodo di stima analitico, ovvero per "capitalizzazione dei redditi" è basato sull'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene, capace di fornire un reddito, e la somma dei suoi redditi futuri, ordinari medi e costanti, scontati all'attualità. Tale reddito viene determinato tenendo conto di caratteristiche e destinazione degli immobili da valutare. Infine, data l'epoca incerta di costruzione dell'immobile sarà applicato un coefficiente di vetustà, opportunamente individuato tenendo conto del deterioramento dovuto al tempo, all'incuria ed all'abbandono, che consente di applicare un abbattimento del valore di mercato calcolato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Montalbano Elicona, agenzie: Agenzie immobiliari online: Immobiliare, Idealista, Wikicasa, Gabetti, Trovacasa, ecc., osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Procedure esecutive aventi come oggetto immobili con caratteristiche simili già venduti, transazioni realmente avvenute in zona.

### 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    |
|----|-----------------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| C  | fienile,<br>magazzino | 22,64       | 0,00            | 3.282,80          | 3.282,80          |
|    |                       |             |                 | <b>3.282,80 €</b> | <b>3.282,80 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €3.282,80

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €3.282,80

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 88/2023

## LOTTO 4

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

**D** immobile a più livelli di tipo unifamiliare a MONTALBANO ELICONA Via Giovan Guerino 19, della superficie commerciale di **156,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile oggetto della presente relazione, è ubicato nel centro storico del Comune di Montalbano Elicona, precisamente in Via Giovan Guarino n. 19 e prospetta anche sulla Via Camposanto s.c. Esso è di antica costruzione, risalente presumibilmente al 1500, e presenta una struttura realizzata in muratura portante. Poichè tra le due strade sulle quali prospetta l'immobile, esiste un notevole dislivello, l'immobile è costituito da quattro livelli di cui due completamente fuori terra e due parzialmente interrati. L'immobile occupa una superficie lorda complessiva di circa 48,73 mq per ciascun piano interrato, mentre occupa una superficie lorda di circa mq 35,00 per ciascun piano f.t. Si presenta in condizioni particolarmente fatiscenti e con notevoli segni di degrado, pertanto è presumibile che l'edificio non venga utilizzato già da parecchi anni. Inoltre, la costruzione è sprovvista di qualsiasi tipo di impianto tecnologico. Le finiture interne ed esterne sono essenziali, in particolare le pareti perimetrali si presentano in uno stato rustico, mentre le superfici di calpestio si presentano senza pavimentazione. Le tramezzature ed i solai sono parzialmente crollati. Le scale per il collegamento verticale sono in legno e si presentano in cattive condizioni statiche. Gli stipiti e gli architravi delle aperture esterne sono rifiniti in pietra locale di buona qualità, ma si trovano in mediocre stato di conservazione. Visivamente tutte le murature portanti dell'immobile sono robuste e non presentano lesioni e/o fessurazioni di carattere rilevante. Tutto ciò premesso, il riutilizzo dell'immobile è comunque subordinato all'esecuzione di importanti interventi edili di ristrutturazione, rientranti nella manutenzione straordinaria, e riguardanti principalmente il rifacimento dell'orditura del rivestimento del tetto di copertura, in gran parte ammalorata, il rifacimento dei solai in legno, previa rimozione totale delle porzioni esistenti, la rimozione delle varie tramezzature esistenti, il ripristino di alcuni stipiti e architravi delle aperture esterne, la sostituzione degli infissi esterni, il rifacimento delle facciate esterne e delle parti strutturali verticali e orizzontali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano n. 2 piani sottostrada, P.T. e 1° P. (sottotetto), ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 518 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 141,77 Euro, indirizzo catastale: Via Giovan Guerino s.n. , piano: S1-S2-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**156,72 m<sup>2</sup>**

---

|  |                     |
|--|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €22.724,40          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €22.724,40          |
| Data della valutazione:  | 08/03/2024          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'immobile risulta libero poichè caratterizzato da scarse condizioni igienico-sanitarie. Proprio le condizioni in cui versa l'immobile lo rendono inabitabile e non utilizzabile. Le condizioni in cui versa consentono di classificarlo come unità collabente.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'immobile in esame in questa sezione della relazione tecnica, facente parte del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, viene sottoposto a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitu', pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge. Il pignoramento viene trascritto per euro 160.295,13 oltre interessi e spese fino al soddisfo.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2017 ai nn. 3981/2017 di repertorio, iscritta il 25/09/2018 a Messina ai nn. 22511 gen./ 2970, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE , trascritta il 11/10/2023 a Messina ai nn. 28235 gen/22318 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili



## **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>€. 0,00</b> |

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/2008), con atto stipulato il 20/02/2008 a firma di Pubblico ufficiale GIAMBO' ANTONELLA Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) ai nn. rep. 28130/11023 di repertorio, trascritto il 18/03/2008 ai nn. nn. 10944 gen. e 7772 part.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 27/03/1996 fino al 20/02/2008), registrato il 25/09/1996 a Barcellona P.G. (Me) ai nn. 596

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'area in cui ricade l'immobile fa parte del Centro Storico di Montalbano Elicona. Pertanto, esso è soggetto a vincolo ope legis, in quanto bene storicizzato con oltre 70 anni di vita. Quindi, tutti gli interventi sull'immobile devono essere autorizzati anche dalla Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Messina, competente in questo territorio.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n. 48 del 24/10/1976, l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria originaria. Le ricostruzioni devono avvenire nel rispetto dei materiali ricorrenti nel preesistente (pietra, tegole di cotto) sono rigorosamente escluse parti di costruzione in aggetto. Obbligo di copertura a falde con tegole coppi. Non sono ammesse volumi tecnici emergenti sulla copertura.. Il Comune di Montalbano Elicona è dotato di un Piano di Fabbricazione del 1977. Vi è stato un percorso travagliato, sintetizzato nella proposta di deliberazione, per l'approvazione del PRG (piano regolatore generale). Questo, infatti è stato adottato dal Commissario ad Acta ma mai approvato dalla regione. Successivamente le norme di salvaguardia vennero meno, e si tornò di fatto all'utilizzo del Piano di Fabbricazione. La legge 19/2020 del 13 Agosto ha ridisegnato la programmazione territoriale attraverso il PUG (piano urbanistico generale).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'immobile è inserito in una parte del tessuto urbano del Centro Storico che risale all'epoca medievale. Esso è stato edificato lungo il tracciato delle antiche mura fortificatorie del paese. Nella documentazione si dichiara che la costruzione dell'immobile è antecedente al 1967, anno in cui entra in vigore la legge 6 agosto 1967, n. 765 (legge Ponte) con l'obbligo di richiedere la Licenza edilizia per tutti gli immobili da realizzare su tutto il territorio comunale (nel centro abitato e fuori). In realtà, da notizie assunte sul posto presso l'UTC, l'immobile è molto più antico e non risultano essere stati eseguiti, nel corso del tempo, interventi di alcun tipo. Nonostante non risulti esserci un titolo abilitativo, l'immobile è commerciabile.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta catastato come abitazione (categoria A4), ma le attuali condizioni di degrado consentono di classificarlo "unità collabente"

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: già regolarizzato.

A seguito di specifica richiesta inoltrata al G.E. dalla sottoscritta CTU, in data 08/01/2024, è stato effettuato, con il supporto di un tecnico ausiliario, un rilievo con strumentazione digitale, ai fini della regolarizzazione dell'immobile e conseguente classificazione come unità collabente (v. All. n. I.3.2.d).

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTALBANO ELICONA VIA GIOVAN GUERINO 19

## IMMOBILE A PIÙ LIVELLI DI TIPO UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO D

**immobile a più livelli di tipo unifamiliare** a MONTALBANO ELICONA Via Giovan Guerino 19, della superficie commerciale di **156,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile oggetto della presente relazione, è ubicato nel centro storico del Comune di Montalbano Elicona, precisamente in Via Giovan Guarino n. 19 e prospetta anche sulla Via Camposanto s.c. Esso è di antica costruzione, risalente presumibilmente al 1500, e presenta una struttura realizzata in muratura portante. Poiché tra le due strade sulle quali prospetta l'immobile, esiste un notevole dislivello, l'immobile è costituito da quattro livelli di cui due completamente fuori terra e due parzialmente interrati. L'immobile occupa una superficie lorda complessiva di circa 48,73 mq per ciascun piano interrato, mentre occupa una superficie lorda di circa mq 35,00 per ciascun piano f.t. Si presenta in condizioni particolarmente fatiscenti e con notevoli segni di degrado, pertanto è presumibile che l'edificio non venga utilizzato già da parecchi anni. Inoltre, la costruzione è sprovvista di qualsiasi tipo di impianto tecnologico. Le finiture interne ed esterne sono essenziali, in particolare le pareti perimetrali si presentano in uno stato rustico, mentre le superfici di calpestio si presentano senza pavimentazione. Le tramezzature ed i solai sono parzialmente crollati. Le scale per il collegamento verticale sono in legno e si presentano in cattive condizioni statiche. Gli stipiti e gli architravi delle aperture esterne sono rifiniti in pietra locale di buona qualità, ma si trovano in mediocre stato di conservazione. Visivamente tutte le murature portanti dell'immobile sono robuste e

non presentano lesioni e/o fessurazioni di carattere rilevante. Tutto ciò premesso, il riutilizzo dell'immobile è comunque subordinato all'esecuzione di importanti interventi edili di ristrutturazione, rientranti nella manutenzione straordinaria, e riguardanti principalmente il rifacimento dell'orditura del rivestimento del tetto di copertura, in gran parte ammalorata, il rifacimento dei solai in legno, previa rimozione totale delle porzioni esistenti, la rimozione delle varie tramezzature esistenti, il ripristino di alcuni stipiti e architravi delle aperture esterne, la sostituzione degli infissi esterni, il rifacimento delle facciate esterne e delle parti strutturali verticali e orizzontali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano n. 2 piani sottostrada, P.T. e 1° P. (sottotetto), ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 518 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 141,77 Euro, indirizzo catastale: Via Giovan Guerino s.n. , piano: S1-S2-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



*Vista dell'immobile dalla via Barbaraceto*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Falcone, Oliveri, Patti, Tindari). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Piccolo paese medievale, ricco di testimonianze storico-artistiche e naturalistiche: il Duomo, i misteriosi Megaliti di Argimusco e il bosco di Malabotta. Il centro storico è dominato dal Castello, progetto di Federico II. All'interno sale museali..



Scorcio del Centro Storico di Montalbano Elicona



Altro scorcio caratteristico del paese

SERVIZI

- municipio
- supermercato
- musei
- farmacie
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*copertura:* doppia orditura costruita in legno. La copertura si presenta in cattive condizioni e non ha alcun strato di coibenzazione. Pertanto, necessita un totale rifacimento.



Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a doppia anta realizzati in legno. Gli infissi si presentano in cattive condizioni, al punto che risulta difficile chiuderli. E' necessaria la loro sostituzione.



*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto. Il manto di copertura si presenta in cattive





DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Proponiamo in vendita nel centro storico di Montalbano Elicona, una caratteristica casa indipendente con doppio ingresso da due dei graziosissimi vicoletti del borgo. La casa è così composta: cantinetta in pietra nel piano seminterrato con ingresso

Indirizzo: vicolo 3 Federico II

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 186,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Casa terratetto con doppio ingresso. Bagni e impianto idraulico nuovi.

Indirizzo: Via Catania 22

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 372,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Casa indipendente su tre elevazioni, l'edificio si estende su tre elevazioni con doppio accesso su via Federico II e sul lato retrostante. L'immobile è in ottime condizioni abitative e dall'ingresso principale si accede ad un corridoio di disimpegno

Indirizzo: Via Federico II n. 7

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 59.000,00 pari a 536,36 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/02/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

Descrizione: Casa indipendente nel centro storico di Montalbano Elicona, da ristrutturare su tre

elevazione, panoramica, soleggiata.

Indirizzo: Via Giovanni Guerino

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 312,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/02/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.gabetti.it](http://www.gabetti.it)

Descrizione: Fabbricato Indipendente, su più livelli, con terrazzino. L'immobile, al Piano Terra, è composto da: ingresso; camera da letto e servizio. Primo Piano: salone e vano. Secondo Piano: cucina; servizio e terrazza che gode di vista panoramica sul paese.

Indirizzo: Via Federico II n.141

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 270,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sito internet Borsino Immobiliare (22/02/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 528,00

Agenzia delle Entrate (semestre 1 - 2023) (15/02/2024)

Valore minimo: 485,00

Valore massimo: 720,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile, oggetto della presente procedura, si adoterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare e indagini su siti di agenzie immobiliari. In questa sezione della relazione di stima è opportuno specificare che il fattore "dimensione" - ossia la superficie dell'immobile - non è un dato sufficiente a determinare, in maniera più precisa possibile, il suo valore. La quadratura dell'immobile è stata verificata con rilievo metrico, laddove è stato possibile effettuare l'accesso in condizioni di sicurezza, dato lo stato di conservazione dell'immobile, e la sua consistenza si riferisce alla superficie calpestabile. Inoltre, la stessa superficie dell'U.I., la cui destinazione individuata nella visura catastale e riportata nell'atto di pignoramento (A4 - abitazione di tipo popolare) non è in linea con le caratteristiche dell'immobile, pur rispondendo a quella delle altre esistenti nella zona (si pensi alle caratteristiche estrinseche quali luminosità, esposizione, panoramicità, ecc.), è stata modificata con l'introduzione di coefficienti di riduzione, che definendo numericamente le particolari qualità e caratteristiche dell'U.I., la diversificano dalle altre.

Dall'osservazione di alcuni valori del mercato, la media dei prezzi richiesti negli annunci immobiliari è di **€ 335,59/mq.**

Per i valori espressi dalla banca dati OMI si è fatto riferimento alla media aritmetica tra i valori massimi e minimi per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione e con caratteristiche similari a quello in oggetto. Pertanto  $(€ 485,00 + € 720,00):2 = € 602,50/mq$  (**valore medio**).

I valori massimi e minimi riportati dal Borsino Immobiliare si attestano su  $(€ 400,00 + € 528,00):2 = € 464,00/mq$  (**valore medio**).

Facendo infine la media aritmetica dei valori sopra elencati, si ottiene:

**(€ 335,59 + € 602,50 + € 464,00):3= € 434,88/mq.**

Ma, i fabbricati oggetto di stima, si presentano in gravi condizioni di degrado, al punto da non essere utilizzabili prima di opportuni interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, così come intesi nel Testo Unico per l'Edilizia, il D.P.R. 380/01, legge di riferimento per la normativa edilizia in Italia, recepita con L.R. n. 16/2016 e s.m.i. Inoltre, per l'individuazione del giusto valore di mercato degli immobili in questa zona, è necessario considerare anche l'elevato numero di immobili in vendita presenti sul mercato a fronte di una domanda piuttosto bassa.

Pertanto, alla luce delle considerazioni fatte, si ritiene opportuno applicare anche un coefficiente di vetustà che consente di effettuare un abbattimento sull'importo sopra ottenuto pari a 2/3, ottenendo così la cifra di € 144,96/mq che si arrotonda alla cifra di **€ 145,00/mq.**

Pertanto, gli immobili, come quelli oggetto della presente relazione di stima, devono essere soggetti ad un abbattimento del valore di mercato pari a 2/3, viste le condizioni di degrado in cui versano. Il prezzo di partenza è in linea con le valutazioni acquisite dalle varie fonti dirette (imprese costruzioni, agenzie immobiliari e aziende fornitrici), ma anche con l'impennata dei prezzi dei materiali da costruzione sul mercato. Pertanto, il più probabile valore di mercato dei fabbricati, da applicare alla superficie destinata ad uso residenziale, è pari a € / mq 145,00. Infine, sebbene la categoria catastale individui alcuni degli immobili come box (C6) o come magazzino (C2), questi sono inseriti in un contesto urbano prevalentemente residenziale, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche che non consentono un uso diverso da quello residenziale. Quindi, a tutti gli immobili, aggiornati catastalmente come unità collabenti, sarà applicato lo stesso valore di mercato al metro quadrato calcolato come sopra specificato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                  |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 156,72 | x | 145,00 | = | <b>22.724,40</b> |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 22.724,40</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 22.724,40</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato, in regime di normalità. È noto che il mercato attribuisce alla categoria dei beni, ai quali appartiene quello descritto in precedenza, valori che dipendono dalle caratteristiche intrinseche (caratteristiche del sito, livello di rifiniture, ecc.) ed estrinseche, con particolare riferimento alla posizione rispetto al centro, oltre che alle caratteristiche generali del sito. Si ritiene utile procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante procedimenti estimativi sia sintetici che analitici. Si assumerà, infine, quale più probabile valore di mercato dell'immobile, quello risultante dalla media aritmetica dei due valori ottenuti con i due distinti metodi. Non si effettuerà la stima con l'applicazione della rendita catastale, sebbene, nel corso degli ultimi anni, le rendite catastali siano state oggetto di revisione ed aggiornamento. Il metodo di stima analitico, ovvero per "capitalizzazione dei redditi" è basato sull'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene, capace di fornire un reddito, e la somma dei suoi redditi futuri, ordinari medi e costanti, scontati all'attualità. Tale reddito viene determinato tenendo conto di caratteristiche e destinazione degli immobili da valutare. Infine, data l'epoca incerta di costruzione dell'immobile sarà applicato un coefficiente di vetustà, opportunamente individuato tenendo conto del deterioramento dovuto al tempo, all'incuria ed all'abbandono, che consente di applicare un abbattimento del valore di mercato calcolato.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Montalbano Elicona, agenzie: Agenzie immobiliari online: Immobiliare, Idealista, Wikicasa, Gabetti, Trovacasa, ecc., osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Procedure esecutive aventi come oggetto immobili con caratteristiche similari già venduti, transazioni realmente avvenute in zona.

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     |
|----|---|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| D  | immobile a più livelli di tipo unifamiliare | 156,72      | 0,00            | 22.724,40          | 22.724,40          |
|    |   |             |                 | <b>22.724,40 €</b> | <b>22.724,40 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.22.724,40**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.22.724,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 88/2023

## LOTTO 5

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

**E** immobile a più livelli di tipo unifamiliare a MONTALBANO ELICONA Via Giovan Guerino 24, della superficie commerciale di **28,87** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà.

L'immobile oggetto della presente relazione, è ubicato nel centro storico del Comune di Montalbano Elicona, precisamente in Via Giovan Guarino n. 24. Esso è di antica costruzione, risalente presumibilmente al 1500, e presenta una struttura realizzata in muratura portante. Si sviluppa su tre livelli f.t., precisamente un piano terra, un piano primo ed un piano sottotetto, quest'ultimo accessibile, tramite una scaletta in ferro, anche dal Vicolo Firenze. La copertura della costruzione è a falda unica, avente presumibilmente orditura in legno e manto rivestito con coppi siciliani. L'immobile occupa una superficie lorda complessiva di circa 43,74 mq per ciascun piano. Date le condizioni di notevole degrado in cui si presenta, è presumibile che l'edificio non venga utilizzato già da parecchi anni. Inoltre, la costruzione è sprovvista di qualsiasi tipo di impianto tecnologico. Le finiture interne ed esterne sono essenziali, in particolare le pareti perimetrali si presentano in uno stato rustico, mentre le superfici di calpestio si presentano senza pavimentazione. Gli stipiti e gli architravi delle aperture esterne sono rifiniti in pietra locale di buona qualità, ma si trovano in mediocre stato di conservazione. Visivamente tutte le murature portanti dell'immobile sono robuste e non presentano lesioni e/o fessurazioni di carattere rilevante. Tutto ciò premesso, il riutilizzo dell'immobile è comunque subordinato all'esecuzione di alcuni interventi edili di ristrutturazione, rientranti nella manutenzione straordinaria, e riguardanti principalmente il rifacimento dell'orditura del rivestimento del tetto di copertura, in gran parte ammalorata, il rifacimento dei solai in legno, previa rimozione totale delle porzioni esistenti, la rimozione delle varie tramezzature esistenti, il ripristino di alcuni stipiti e architravi delle aperture esterne, la sostituzione degli infissi esterni, il rifacimento delle facciate esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T. - 1° P., ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 536 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 71,06 Euro, indirizzo catastale: Via San Giovanni n. 24, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita stipulato dal Notaio Dott.ssa Giuseppa Geraci di Catania

L'intero edificio sviluppa due piani oltre sottotetto non abitabile piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | <b>28,87 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:        | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |

---

|  |                   |
|--|-------------------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€.4.186,15</b> |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€.4.186,15</b> |
| Data della valutazione:  | <b>08/03/2024</b> |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta libero poichè versa in condizioni di notevole degrado ed è caratterizzato da scarse condizioni igienico-sanitarie che lo rendono inabitabile e non utilizzabile per qualsiasi uso. Le condizioni in cui versa consentono di classificarlo come unità collabente.

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

L'immobile in esame in questa sezione della relazione tecnica, facente parte del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, viene sottoposto a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge. Il pignoramento viene trascritto per euro 160.295,13 oltre interessi e spese fino al soddisfo.

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2017 ai nn. 3981/2017 di repertorio, iscritta il 25/09/2018 a Messina ai nn. 22511 gen./ 2970, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania

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

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE , trascritta il 11/10/2023 a Messina ai nn. 28235 gen/22318 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

## 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:

L'area in cui ricade l'immobile fa parte del Centro Storico di Montalbano Elicona. Pertanto, esso è soggetto a vincolo *ope legis*, in quanto bene storicizzato con oltre 70 anni di vita. Quindi, tutti gli interventi sull'immobile devono essere autorizzati anche dalla Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Messina, competente in questo territorio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile risulta in comproprietà con Tranchida Enrica Maria Provvidenza e Tranchida Norma in ragione di 1/3 per ciascuna parte.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 03/09/2007), con atto stipulato il 03/09/2007 a firma di Pubblico ufficiale GERACI GIUSEPPA Sede CATANIA (CT) ai nn. Repertorio n. 30380 di repertorio, registrato il 05/09/2007 a Catania ai nn. 19374 serie IT

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Impianto meccanografico del 30/06/1987 (dal 30/06/1987 fino al 13/03/2002)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto (dal 13/03/2002 fino al 03/09/2007), con atto stipulato il 13/03/2003 a firma di Pubblico ufficiale Giuseppa GERACI Sede CATANIA (CT) ai nn. rep. 23550 di repertorio, registrato il 26/03/2002 a Catania ai nn. n. 252

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area in cui ricade l'immobile fa parte del Centro Storico di Montalbano Elicona. Pertanto, esso è soggetto a vincolo *ope legis*, in quanto bene storicizzato con oltre 70 anni di vita. Quindi, tutti gli interventi sull'immobile devono essere autorizzati anche dalla Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Messina, competente in questo territorio.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di autorizzazione edilizia per il cambio di destinazione d'uso e per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria N. 68/07, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria e per il cambio di destinazione d'uso, presentata il 05/11/2007 con il n. 9582 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La richiesta di autorizzazione edilizia, corredata da allegati elaborati grafici, non è stata mai rilasciata, in quanto alla richiesta di integrazioni formulata dall'Ufficio Tecnico Comunale con nota prot. n. 824 del 23/01/2008 (erroneamente la data riportata è quella del 2007), non ha fatto seguito l'inoltro della documentazione richiesta.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n. 48 del 24/10/1976, l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria originaria. Le ricostruzioni devono avvenire nel rispetto dei materiali ricorrenti nel preesistente (pietra, tegole di cotto) sono rigorosamente escluse parti di costruzione in aggetto. Obbligo di copertura a falde con tegole coppi. Non sono ammesse volumi tecnici emergenti sulla copertura.. Il Comune di Montalbano Elicona è dotato di un Piano di Fabbricazione del 1977. Vi è stato un percorso travagliato, sintetizzato nella proposta di deliberazione, per l'approvazione del PRG (piano regolatore generale). Questo, infatti è stato adottato dal Commissario ad Acta ma mai approvato dalla regione. Successivamente le norme di salvaguardia vennero meno, e si tornò di fatto all'utilizzo del Piano di Fabbricazione. La legge 19/2020 del 13 Agosto ha ridisegnato la programmazione territoriale attraverso il PUG (piano urbanistico generale).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è inserito in una parte del tessuto urbano del Centro Storico che risale all'epoca medievale o cinquecentesca. Esso è stato edificato lungo il tracciato delle antiche mura fortificatorie del paese. Nella documentazione si dichiara che la costruzione dell'immobile è antecedente al 1967, anno in cui entra in vigore la legge 6 agosto 1967, n. 765 (legge Ponte) con l'obbligo di richiedere la Licenza edilizia per tutti gli immobili da realizzare su tutto il territorio comunale (nel centro abitato e fuori). In realtà, da notizie assunte sul posto presso l'UTC, l'immobile è molto più antico e non risultano essere stati eseguiti, nel corso del tempo, interventi di alcun tipo. Nonostante non risulti esserci un titolo abilitativo, l'immobile è commerciabile.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta catastato come box (categoria C6), ma non ne possiede le caratteristiche, vista la posizione nell'ambito del Centro Storico. Le attuali condizioni di degrado consentono di classificarlo "unità collabente"

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: già regolarizzato.

A seguito di specifica richiesta inoltrata al G.E. dalla sottoscritta CTU, in data 08/01/2024, è stato effettuato, con il supporto di un tecnico ausiliario, un rilievo con strumentazione digitale, ai fini della regolarizzazione dell'immobile e conseguente classificazione come unità collabente (v. All. n. I.3.2.e).

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTALBANO ELICONA VIA GIOVAN GUERINO 24

**IMMOBILE A PIÙ LIVELLI DI TIPO UNIFAMILIARE**

DI CUI AL PUNTO E

**immobile a più livelli di tipo unifamiliare** a MONTALBANO ELICONA Via Giovan Guerino 24, della superficie commerciale di **28,87** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà.

L'immobile oggetto della presente relazione, è ubicato nel centro storico del Comune di Montalbano Elicona, precisamente in Via Giovan Guarino n. 24. Esso è di antica costruzione, risalente presumibilmente al 1500, e presenta una struttura realizzata in muratura portante. Si sviluppa su tre livelli f.t., precisamente un piano terra, un piano primo ed un piano sottotetto, quest'ultimo accessibile, tramite una scaletta in ferro, anche dal Vicolo Firenze. La copertura della costruzione è a falda unica, avente presumibilmente orditura in legno e manto rivestito con coppi siciliani. L'immobile occupa una superficie lorda complessiva di circa 43,74 mq per ciascun piano. Date le condizioni di notevole degrado in cui si presenta, è presumibile che l'edificio non venga utilizzato già da parecchi anni. Inoltre, la costruzione è sprovvista di qualsiasi tipo di impianto tecnologico. Le finiture interne ed esterne sono essenziali, in particolare le pareti perimetrali si presentano in uno stato rustico, mentre le superfici di calpestio si presentano senza pavimentazione. Gli stipiti e gli architravi delle aperture esterne sono rifiniti in pietra locale di buona qualità, ma si trovano in mediocre stato di conservazione. Visivamente tutte le murature portanti dell'immobile sono robuste e non presentano lesioni e/o fessurazioni di carattere rilevante. Tutto ciò premesso, il riutilizzo dell'immobile è comunque subordinato all'esecuzione di alcuni interventi edili di ristrutturazione, rientranti nella manutenzione straordinaria, e riguardanti principalmente il rifacimento dell'orditura del rivestimento del tetto di copertura, in gran parte ammalorata, il rifacimento dei solai in legno, previa rimozione totale delle porzioni esistenti, la rimozione delle varie tramezzature esistenti, il ripristino di alcuni stipiti e architravi delle aperture esterne, la sostituzione degli infissi esterni, il rifacimento delle facciate esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T. - 1° P., ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 536 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 71,06 Euro, indirizzo catastale: Via San Giovanni n. 24, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita stipulato dal Notaio Dott.ssa Giuseppa Geraci di Catania

L'intero edificio sviluppa due piani oltre sottotetto non abitabile piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si

trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Falcone, Oliveri, Patti, Tindari). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Piccolo paese medievale, ricco di testimonianze storico-artistiche e naturalistiche: il Duomo, i misteriosi Megaliti di Argimusco e il bosco di Malabotta. Il centro storico è dominato dal Castello, progetto di Federico II. All'interno sale museali..



Vista dei Megaliti preistorici di Argimusco



Vista del paese, dominato dal Castello federiciano

SERVIZI

- municipio
- farmacie
- supermercato
- musei
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*copertura:* doppia orditura costruita in legno. La copertura si presenta in cattive condizioni e non ha alcun strato di coibenzazione. Pertanto, necessita un totale rifacimento.



Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a doppia anta realizzati in legno. Gli infissi si presentano in cattive condizioni, al punto che risulta difficile chiuderli. E' necessaria la loro sostituzione.



*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto. Il manto di copertura si presenta in cattive condizioni. Pertanto, necessita un totale rifacimento.



*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pietrame. La muratura presenta solo tracce di intonaco sparse. Pertanto si presenta quasi a rustico.

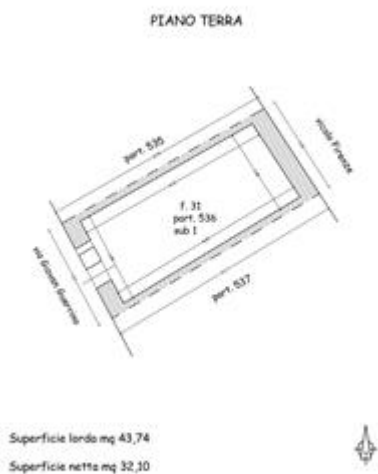
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione                  | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Superficie lorda piano terra | 43,74        | x | 33 %   | = | 14,43        |
| Superficie lorda primo piano | 43,74        | x | 33 %   | = | 14,43        |
| <b>Totale:</b>               | <b>87,48</b> |   |        |   | <b>28,87</b> |



Planimetria piano terra dell'immobile (Allegato II.5.b)



Individuazione dell'immobile nel foglio di mappa catastale (Allegato II.5.a)

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2024



Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Proponiamo in vendita nel centro storico di Montalbano Elicona, una caratteristica casa indipendente con doppio ingresso da due dei graziosissimi vicoletti del borgo. La casa è così composta: cantinetta in pietra nel piano seminterrato con ingresso

Indirizzo: vicolo 3 Federico II

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 186,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Casa terratetto con doppio ingresso. Bagni e impianto idraulico nuovi.

Indirizzo: Via Catania 22

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 372,41 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Casa indipendente su tre elevazioni, l'edificio si estende su tre elevazioni con doppio accesso su via Federico II e sul lato retrostante. L'immobile è in ottime condizioni abitative e dall'ingresso principale si accede ad un corridoio di disimpegno

Indirizzo: Via Federico II n. 7

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 59.000,00 pari a 536,36 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/02/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

Descrizione: Casa indipendente nel centro storico di Montalbano Elicona, da ristrutturare su tre elevazione, panoramica, soleggiata.

Indirizzo: Via Giovanni Guerino

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 312,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/02/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.gabetti.it](http://www.gabetti.it)

Descrizione: Fabbricato Indipendente, su più livelli, con terrazzino. L'immobile, al Piano Terra, è composto da: ingresso; camera da letto e servizio. Primo Piano: salone e vano. Secondo Piano: cucina; servizio e terrazza che gode di vista panoramica sul paese.

Indirizzo: Via Federico II n.141

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 270,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sito internet Borsino Immobiliare (22/02/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 528,00

Agenzia delle Entrate (semestre 1 - 2023) (15/02/2024)

Valore minimo: 485,00

Valore massimo: 720,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile, oggetto della presente procedura, si adotterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri simili di cui è noto il valore, facendo riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare e indagini su siti di agenzie immobiliari. In questa sezione della relazione di stima è opportuno specificare che il fattore "dimensione" - ossia la superficie dell'immobile - non è un dato sufficiente a determinare, in maniera più precisa possibile, il suo valore. La quadratura dell'immobile è stata verificata con rilievo metrico, laddove è stato possibile effettuare l'accesso in condizioni di sicurezza, dato lo stato di conservazione dell'immobile, e la sua consistenza si riferisce alla superficie calpestabile. Inoltre, la stessa superficie dell'U.I., la cui destinazione individuata nella visura catastale e riportata nell'atto di pignoramento (C6 - garage, box) non è in linea con le caratteristiche dell'immobile, pur rispondendo a quella delle altre esistenti nella zona (si pensi alle caratteristiche estrinseche quali luminosità, esposizione, panoramicità, ecc.), è stata modificata con l'introduzione di coefficienti di riduzione, che definendo numericamente le particolari qualità e caratteristiche dell'U.I., la diversificano dalle altre.

Dall'osservazione di alcuni valori del mercato, la media dei prezzi richiesti negli annunci immobiliari è di **€ 335,59/mq.**

Per i valori espressi dalla banca dati OMI si è fatto riferimento alla media aritmetica tra i valori massimi e minimi per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione e con caratteristiche simili a quello in oggetto. Pertanto  $(€ 485,00 + € 720,00):2 = € 602,50/mq$  (**valore medio**).

I valori massimi e minimi riportati dal Borsino Immobiliare si attestano su  $(€ 400,00 + € 528,00):2 = € 464,00/mq$  (**valore medio**).

Facendo infine la media aritmetica dei valori sopra elencati, si ottiene:

$(€ 335,59 + € 602,50 + € 464,00):3 = € 434,88/mq.$

Ma, i fabbricati oggetto di stima, si presentano in gravi condizioni di degrado, al punto da non essere utilizzabili prima di opportuni interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, così come intesi nel Testo Unico per l'Edilizia, il D.P.R. 380/01, legge di riferimento per la normativa edilizia in Italia, recepita con L.R. n. 16/2016 e s.m.i. Inoltre, per l'individuazione del giusto valore di mercato degli immobili in questa zona, è necessario considerare anche l'elevato numero di immobili in vendita presenti sul mercato a fronte di una domanda piuttosto bassa.

Pertanto, alla luce delle considerazioni fatte, si ritiene opportuno applicare anche un coefficiente di vetustà che consente di effettuare un abbattimento sull'importo sopra ottenuto pari a 2/3, ottenendo

così la cifra di € 144,96/mq che si arrotonda alla cifra di **€ 145,00/mq**.

Pertanto, gli immobili, come quelli oggetto della presente relazione di stima, devono essere soggetti ad un abbattimento del valore di mercato pari a 2/3, viste le condizioni di degrado in cui versano. Il prezzo di partenza è in linea con le valutazioni acquisite dalle varie fonti dirette (imprese costruzioni, agenzie immobiliari e aziende fornitrici), ma anche con l'impennata dei prezzi dei materiali da costruzione sul mercato. Pertanto, il più probabile valore di mercato dei fabbricati, da applicare alla superficie destinata ad uso residenziale, è pari a € / mq 145,00. Infine, sebbene la categoria catastale individui alcuni degli immobili come box (C6) o come magazzino (C2), questi sono inseriti in un contesto urbano prevalentemente residenziale, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche che non consentono un uso diverso da quello residenziale. Quindi, a tutti gli immobili, aggiornati catastalmente come unità collabenti, sarà applicato lo stesso valore di mercato al metro quadrato calcolato come sopra specificato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 28,87 | x | 145,00 | = | <b>4.186,15</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 4.186,15</b> |
|--|--------------------|

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 4.186,15</b> |
|---|--------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato, in regime di normalità. È noto che il mercato attribuisce alla categoria dei beni, ai quali appartiene quello descritto in precedenza, valori che dipendono dalle caratteristiche intrinseche (caratteristiche del sito, livello di rifiniture, ecc.) ed estrinseche, con particolare riferimento alla posizione rispetto al centro, oltre che alle caratteristiche generali del sito. Si ritiene utile procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante procedimenti estimativi sia sintetici che analitici. Si assumerà, infine, quale più probabile valore di mercato dell'immobile, quello risultante dalla media aritmetica dei due valori ottenuti con i due distinti metodi. Non si effettuerà la stima con l'applicazione della rendita catastale, sebbene, nel corso degli ultimi anni, le rendite catastali siano state oggetto di revisione ed aggiornamento. Il metodo di stima analitico, ovvero per "capitalizzazione dei redditi" è basato sull'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene, capace di fornire un reddito, e la somma dei suoi redditi futuri, ordinari medi e costanti, scontati all'attualità. Tale reddito viene determinato tenendo conto di caratteristiche e destinazione degli immobili da valutare. Infine, data l'epoca incerta di costruzione dell'immobile sarà applicato un coefficiente di vetustà, opportunamente individuato tenendo conto del deterioramento dovuto al tempo, all'incuria ed all'abbandono, che consente di applicare un abbattimento del valore di mercato calcolato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Montalbano Elicona, agenzie: Agenzie immobiliari online: Immobiliare, Idealista, Wikicasa, Gabetti, Trovacasa, ecc., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, ecc., ed inoltre: Procedure esecutive aventi come oggetto immobili con caratteristiche similari già venduti, transazioni realmente avvenute in zona.

#### 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    |
|----|---|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| E  | immobile a più livelli di tipo unifamiliare | 28,87       | 0,00            | 4.186,15          | 4.186,15          |
|    |   |             |                 | <b>4.186,15 €</b> | <b>4.186,15 €</b> |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà dell'immobile individuato al foglio 31 part.IIa 536 è pari ad 1/3. Secondo la distribuzione dell'immobile non è possibile procedere alla sua suddivisione in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€4.186,15**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€4.186,15**

### CONCLUSIONI

Tanto la sottoscritta ha ritenuto di dover accertare, esporre e precisare in adempimento all'incarico ricevuto, rassegnando la presente relazione tecnica, che si compone di numero 51 fogli dattiloscritti, oltre quanto contenuto in quest'ultimo, corredata di premessa, documentazione fotografica, allegati planimetrici e documentazione, verbali di sopralluogo e restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento fosse necessario.

Data 09/03/2024

Il tecnico incaricato  
Arch. Clara Maria DUBLO