

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

7. ALTRE INFORMAZIONI :

- Non è presente ascensore nell'immobile;
- L'immobile ricade all'interno della perimetrazione del centro storico urbano del Comune di Barcellona P. G.

Arch. Piera Angela Catania Via Stretto Fiscale n.10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) Tel 349/0905013

PEC: pieraangela.catania@archiworldpec.it

51



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

IMMOBILE 4

CASA INDIPENDENTE IN VICOLO II ADELAIDE n.9 (EX VIA ADELAIDE)

Frazione Cannistrà del Comune di Barcellona P.G. (ME)

PIANO TERRA + PRIMO PIANO CON TERRAZZA

- censito al N.C.E.U. al F. 30 PART .538 – Cat. A/6 abitazioni di tipo rurale



(RILIEVO FOTOGRAFICO COMPLETO **ALL. D1**)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Casa indipendente a due elevazioni fuori terra.

ACCESSIBILITA': *L'immobile è accessibile dal Vicolo II Adelaide n.9 , frazione Cannistrà del Comune di Barcellona P.G. (ME).*

Arch. Piera Angela Catania Via Stretto Fiscale n.10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) Tel 349/0905013

PEC: pieraangela.catania@archiworldpec.it

52

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANÒ

LOCALIZZAZIONE : *l'immobile ricade nel tessuto storico nel centro della frazione di Cannistrà.*

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE: *casa indipendente su due livelli con unico affaccio.*

2. TITOLI DI PROVENIENZA

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria e l'Archivio notarile, nonché dall'esame delle ispezioni ipotecarie già in atti, relativamente al fabbricato in oggetto, sito in C/da Cannistrà' Vicolo Il Adelaide n° 9 (ex Via Adelaide) si risale ad un atto redatto in data 1.2.1948 rogato dal notaio Felice Tommaso Maymone da Barcellona P.G. , registrato ivi il 19.2.1948 al n. 655 , in cui Iannello Domenica vendette al di lei figlio [REDACTED] "la nuda proprietà di una casetta terrana consistente in un sol vano, sita in Barcellona P.G. borgo Cannistrà' , confinante con [REDACTED] ... "e con strada pubblica e con altra casa della venditrice. In catasto art. 17633 mappale 518. **L'usufrutto si appartiene a TROVATO Natala fu Domenico.**"

Con ATTO DI VENDITA del 23/10/1960 del notaio Casino N°20502 del 23.10. 1960 - contro GITTO Andrea a favore di Iannello Carmela nata 08/07/1919, Gitto Andrea vendette a IANNELLO Carmela vano di casa in Barcellona P. G. Vico Il Adelaide art. 17633 mappale 518 e precisamente vano retrostante al p.t.

Si rileva che negli atti la casa viene individuata catastalmente con la particella 518 particella questa, intestata catastalmente ad altre persone come si evince dalle visure catastali aggiornate. Dalle visure catastali l'immobile di proprietà del sig, Gitto Andrea è individuato catastalmente alla part. 538 del F.18 localizzazione confermata anche in fase di sopralluogo (Al. D10).

2.1 SERVITU' E VINCOLI

Dagli atti visionati, dalle ricerche catastali effettuate , confrontate con le ispezioni ipotecarie e con gli atti precedentemente citati, la proprietà in capo a [REDACTED] risulta per la quota di 4/5.

2.2 ESISTENZA FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate e da quelle già in atti non si rilevano formalità.

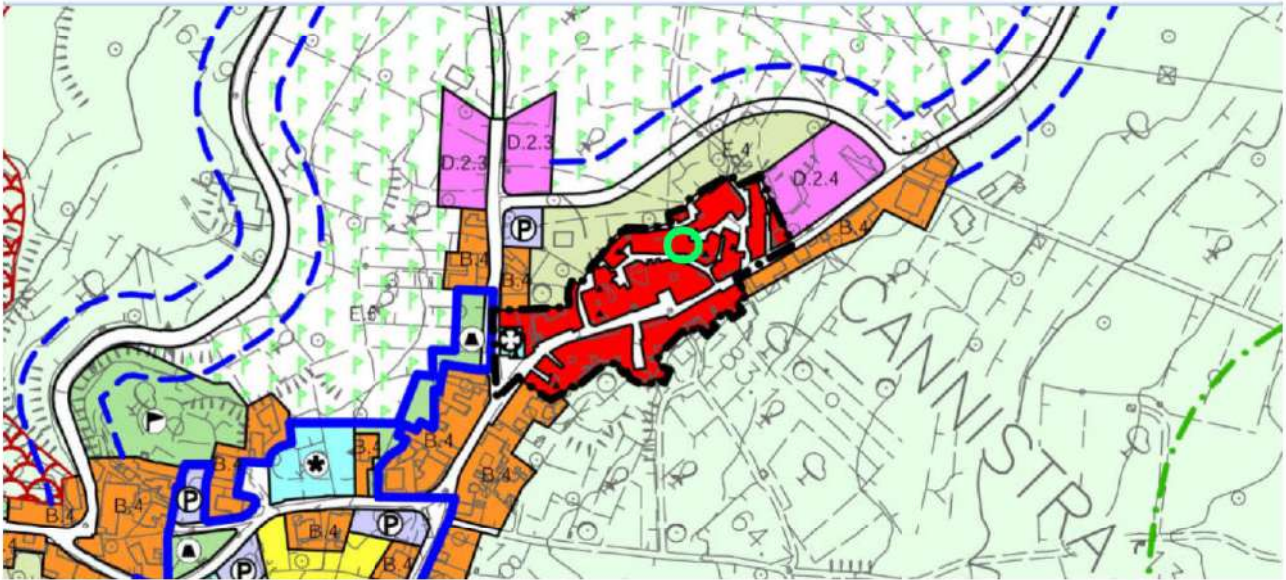
TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANÒ

3. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

3.1. SITUAZIONE URBANISTICA



L'immobile ricade entro la perimetrazione del centro storico, zona urbanistica "A", della Frazione di Cannistrà del Comune di Barcellona P.G.

3.2 PRATICHE EDILIZIA E REGOLARITA' URBANISTICA FABBRICATO _____ **F.30 PART. 538**

Trattasi di fabbricato di antica costruzione realizzato presumibilmente tra gli anni 1930-40 come si evince dalla dichiarazione di unità immobiliare urbana presentata [REDACTED] usufruttuaria, il 29/12/1939 registrata al catasto al n. 5437 e successivo accertamento per classamento in ditta catastale [REDACTED] proprietario (*All. D4*).

Non essendo necessario a quella data, titolo abilitativo per costruire, il fabbricato risulta regolare urbanisticamente. E' da regolarizzare tuttavia la tettoia realizzata sulla terrazza del piano primo in quanto di recente manifattura come si evince dalla struttura metallica e dalla sovrastante copertura in materiale prefabbricato.

3.3 REGOLARITA' CATASTALE _____ **F.30 PART. 538**

Il fabbricato risulta censito al catasto come A6 ovvero abitazione di tipo rurale. Non esiste agli atti del catasto planimetria catastale. Pertanto è necessario l'effettuazione di un aggiornamento catastale con redazione della relativa planimetria.

Arch. Piera Angela Catania Via Stretto Fiscale n.10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) Tel 349/0905013

PEC: pieraangela.catania@archiworldpec.it

54

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

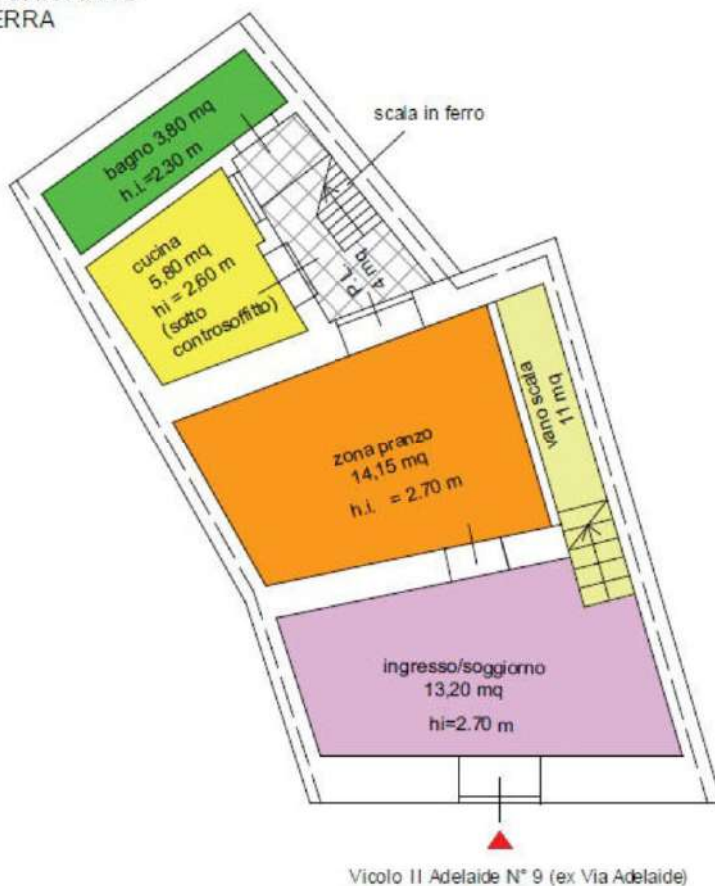
G.D. FABRIZIO DI SANÒ

4 STATO ATTUALE IMMOBILE**4.1. STATO DI POSSESSO E STATO D'USO**

L'immobile ad oggi , secondo le informazioni apprese da terzi e come desumibile dal sopralluogo effettuato, risulta inoccupato. Tale immobile era la residenza del sig. [REDACTED] come si evince dai documenti già agli atti. Il sig. [REDACTED] come da certificato di morte (All. V1.1).

4.2. DESCRIZIONE STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

(si veda rilievo fotografico [ALL.D1](#) e [planimetrie All. D5](#))

F.30 PART. 538PIANTA PIANO
TERRA

Trattasi di immobile a due elevazioni f.t., indipendente , con un unico fronte lato vicolo pubblico , in contesto periferico, del Comune di Barcellona P.G. nel centro storico-urbano della frazione di Cannistrà.

Il fabbricato è accessibile direttamente dal vicolo II Adelaide n.9 (ex via Adelaide come si legge nella catastazione originaria del 1940) ed è individuato catastalmente al F. **30** part. **538** .

La costruzione originaria dell'edificio risale agli anni '30- '40.

L'accatastamento risale al 1939 [All. D4](#).

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANNO

L'immobile ha un solo affaccio esterno su Vicolo Adelaide.

Il piano terra ha una superficie lorda di circa mq 57,00 ed una superficie utile di mq 47,95 . E' composto da 3 vani , servizio igienico , vano scala interno e piccolo pozzo luce con scala in ferro .

Due dei tre vani e, il servizio igienico, si affacciano su pozzo luce interno.

Dall'accesso , che avviene dal vicolo Il Adelaide, si susseguono, all'interno dell'immobile, i seguenti spazi:

- 1) vano ingresso – soggiorno mq 13,20, accessibile direttamente dal Vicolo Il Adelaide. Da tale spazio si accede al vano scala interno di mq 11,00 che collega il piano terra al piano primo ;
- 2) zona pranzo mq 14,15, comunicante col vano ingresso soggiorno e con affaccio su pozzo luce interno;
- 3) angolo cottura mq 5,80, accessibile dal pozzo luce;
- 4) bagno mq 3,80, accessibile dal pozzo luce;

All'interno si constatano rilevanti fenomeni di distacco e/o ammaloramento dell'intonaco a causa dei fenomeni di umidità di risalita.

Le porte interne in legno sono molto vecchie .

Il portone d'ingresso è in metallo/vetro di recente installazione .

La pavimentazione è in monocottura di ceramica o simile.

Al momento del sopralluogo , uno dei figli del proprietario (ormai defunto) che ha consentito l'accesso all'immobile, riferisce l'inutilizzabilità dell'impianto idrico-sanitario.

L' *impianto elettrico* è vecchio e, in prossimità di molte prese si notano rigonfiamenti e/o distacchi dell'intonaco.

La struttura è in muratura portante.

Al piano primo, accessibile tramite scala interna, si trovano due camere da letto comunicanti tra di loro e una terrazza.

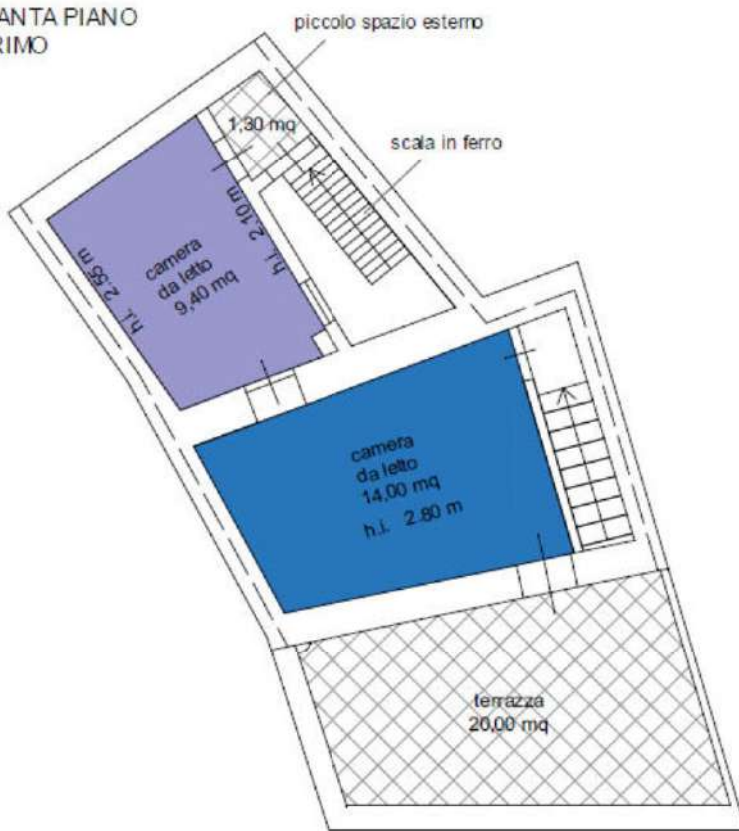
A questo piano i fenomeni di umidità sono ancora piu' evidenti con eccessivi distacchi di intonaco/coloritura.



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANÒ

PIANTA PIANO
PRIMO

La prima camera da letto, da cui si accede alla terrazza ha una superficie di circa 14,00 mq ed un'altezza interna di 2,80 m.

La seconda camera da letto, comunicante con la prima, ha una superficie di circa 9,40 mq , un'altezza min. di circa 2,10 m e un'altezza massima di 2,55 m.

La terrazza che prospetta sul Vicolo , è coperta con tettoia in materiale prefabbricato sorretta da montantini metallici.

5. GIUDIZI DI CONFORMITA'

5.1. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nei documenti catastali reperiti l'immobile è individuato con la particelle 538 del Foglio 30 (**All. D4**) nell'atto originario invece, con la particella 118 che però risulta intestati ad altri.

La localizzazione dell'immobile coincide con la part. 538.

Quindi trattasi evidentemente di un refuso dell'atto (**All. D10**).

5.2. CONFORMITA' URBANISTICA

Trattandosi di edificio di antica costruzione non era necessario all'epoca di realizzazione dello stesso titolo edilizio abilitativo. Pertanto l'immobile risulta regolare eccetto per la tettoia esterna presente sulla terrazza del primo piano che va regolarizzata.

5.3 CONFORMITA' CATASTALE

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia del territorio non risulta agli atti planimetria catastale. Esiste solo la "dichiarazione della proprietà immobiliare urbana" presentata il 29/12/1939 ai sensi

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

dell'art. 3 del R.D. da [REDACTED] con ditta dichiarata da iscrivere al catasto:
 [REDACTED] usufruttuaria [REDACTED] proprietario.

5.3.1 AGGIORNAMENTO CATASTALE E STIMA DELLE SPESE

Si rende necessario l'aggiornamento catastale per planimetria mancante.

Le spese per le prestazioni tecniche inerenti la pratica di aggiornamento della planimetria catastale ammontano a circa € 500,00 comprensivi di diritti catastali oltre oneri di legge.

6 Procedimento di stima:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

6.1. METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Al fine della stima del bene sono stati mediati i valori ottenuti applicando:

- **A** il procedimento di *Stima Comparativo*, sulla base dell'analisi dei prezzi di beni analoghi aventi caratteristiche comparabili a quella dell'immobile oggetto della procedura, acquisiti attraverso indagini presso intermediari immobiliari;
- **B** *Analisi dei valori estrapolati dalla banca dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI)* mediate con coefficienti di merito specifici l'immobile in questione. Il valore di mercato in tal caso, è dato dalla seguente formula:

Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito (All. D8)

6.1.1 Stima dell'immobile

(part. 538 F.30 COMUNE DI BARCELLONA P.G.)

CASA INDIPENDENTE SU DUE LIVELLI

Visto l'andamento del mercato immobiliare locale (All. D11), tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle indagini di mercato esperite si stima un valore medio per l'immobile di **230 Euro/mq.**

Essendo la superficie commerciale dell'unità immobiliare (All. D6) mq 97 si ha:

mq 97,00 x 230 Euro = **22.310 Euro**

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANÒ

6.1.2 ANALISI DELLE QUOTAZIONI OMI

- valori estrapolati dalla banca dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari per immobili residenziali in aree periferiche del comune di Barcellona P.G. **All.D7**

(Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito **All. D8**)

CASA INDIPENDENTE RESIDENZIALE IN VICOLO II ADELAIDE- FRAZ- CANNISTRA'			
Superficie commerciale	Quotazioni OMI al mq		Quotazione media
97 mq	Min. 530 Euro/mq	Max 770 Euro/mq	Media 650 Euro

$$97 \text{ mq} \times 650 \text{ €} \times 0,537 = 33.857,15 \text{ Euro}$$

Pertanto il valore di mercato al lordo delle decurtazioni, ottenuto mediando i due valori di cui ai paragrafi 6.1.1 e 6.1.2 è il seguente

Valore di mercato al lordo delle decurtazioni
28.083 €

Ulteriori decurtazioni:

- A)** Spese per regolarizzazione urbanistica tettoia (pratica da presentare al Comune , alla soprintendenza e al Genio civile) stimate : **3000 €**
- B)** Spese per regolarizzazione catastale stimata : **500 €**
- E)** Decurtazioni per caratteristiche intrinseche: impianti fatiscenti **3%**
- C)** riduzione per vizi : **1%**

Valore di mercato immobile, per l'INTERA QUOTA, al netto delle decurtazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

23.607 €

Valore di mercato immobile, per la QUOTA **4/5** (si veda **All. D10**) in capo a **GITTO Andrea**, al netto delle decurtazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

17.886 €

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

7. ALTRE INFORMAZIONI

- l'immobile ricade nel centro storico della frazione di Cannistrà del Comune di Barcellona P. G.



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

IMMOBILE 5

VECCHIA COSTRUZIONE IN VICOLO II ADELAIDE n.12 (EX VIA ADELAIDE)

frazione Cannistrà del Comune di Barcellona P.G. (ME)

PIANO TERRA + PRIMO PIANO NON ACCESSIBILE

- censito al N.C.E.U. al F. 30 PART 456 sub 1 – Cat. A/6 abitazioni di tipo rurale



(RILIEVO FOTOGRAFICO COMPLETO **ALL. E1**)

Arch. Piera Angela Catania Via Stretto Fiscale n.10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) Tel 349/0905013

PEC: pieraangela.catania@archiworldpec.it

61

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

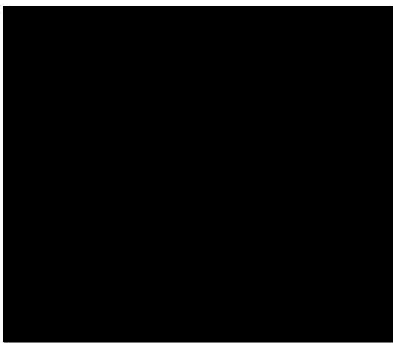
G.D. FABRIZIO DI SANÒ

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA*Immobilie a due elevazioni fuori terra con piano primo non accessibile***ACCESSIBILITA'**: *L'immobile è accessibile dal Vicolo Il Adelaide n.12, frazione Cannistrà del Comune di Barcellona P.G. (ME).***LOCALIZZAZIONE** : *l'immobile ricade nel centro storico della frazione di Cannistrà del Comune di Barcellona P.G.***TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE**: *vecchia costruzione indipendente su due livelli, con unico affaccio, non abitabile a causa dello stato in cui si trova.***2. TITOLI DI PROVENIENZA**

Per stabilire la proprietà del bene sono state effettuate delle ispezioni ipotecarie sia telematicamente sulla banca dati dell'agenzia del territorio sia presso gli archivi cartacei della Conservatoria di Messina (All. E9). Ma, dalle ricerche effettuate non è stato individuato alcun atto attestante la proprietà dell'immobile in capo [REDACTED]

Sono altresì state visionate le ispezioni ipotecarie già presenti agli atti senza riscontrare trascrizioni a favore di GITTO Andrea relative all'immobile in oggetto.

Ad oggi, come da visura storica All.E2, l'immobile risulta catastalmente in ditta non aggiornata ovvero ai vecchi proprietari oggi tutti morti ovvero:



Le chiavi dell'immobile sono detenute da uno dei figli di [REDACTED]

2.1 SERVITU' E VINCOLI

Si rileva che l'immobile è libero e che le chiavi sono in possesso di uno dei figli (della seconda moglie) del sig. [REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANÒ

2.2 ESISTENZA FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate e da quelle già in atti non si rilevano formalità.

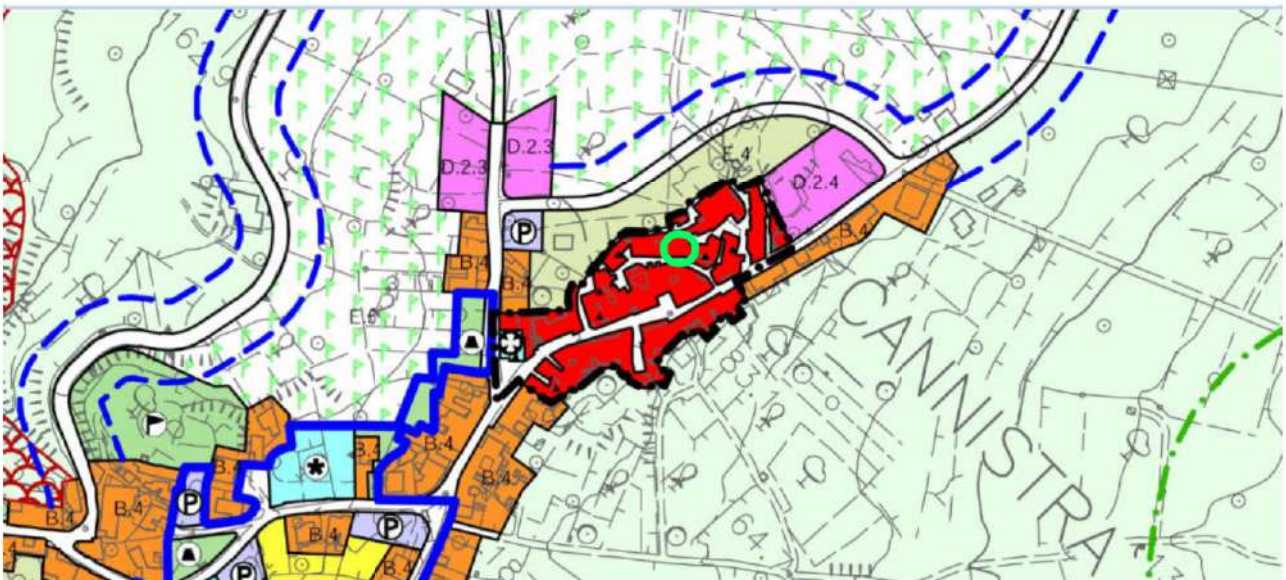
2.3. STATO ATTUALE IMMOBILE

2.3.1. STATO DI POSSESSO E STATO D'USO

L'immobile ad oggi, secondo informazioni apprese e come desumibile dal sopralluogo effettuato nonché dallo stato di conservazione dello stesso, risulta inoccupato.

3. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

3.1. SITUAZIONE URBANISTICA



L'immobile ricade entro la perimetrazione del **centro storico**, zona urbanistica "A", della Frazione di Cannistrà del Comune di Barcellona P.G.

3.2 PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' URBANISTICA FABBRICATO _____ **F.30 PART. 456 sub 1**

Trattasi di fabbricato di antichissima costruzione risalente agli anni 1930-1940 e mai ammodernato.

3.3 REGOLARITA' CATASTALE _____ **F.30 PART. 456 sub 1**

Il fabbricato risulta censito al catasto come A6 ovvero abitazione di tipo rurale. Non esiste agli atti del catasto planimetria catastale. Pertanto è necessario l'effettuazione di un aggiornamento catastale con redazione della relativa planimetria.

Arch. Piera Angela Catania Via Stretto Fiscale n.10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) Tel 349/0905013

PEC: pieraangela.catania@archiworldpec.it

63

4 STATO ATTUALE IMMOBILE

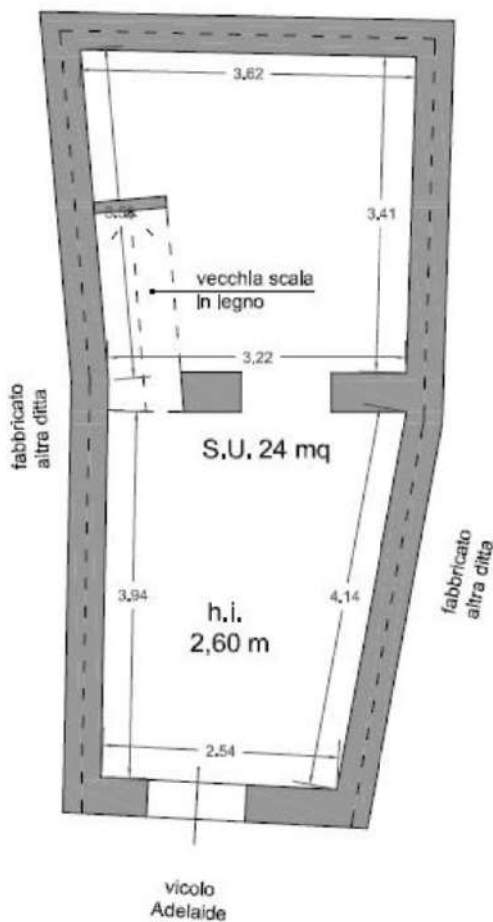
4.1. STATO DI POSSESSO E STATO D'USO

L'immobile ad oggi , secondo le informazioni apprese da terzi e come desumibile dal sopralluogo effettuato, risulta inoccupato anche perché si trova allo stato rustico senza pavimentazione , senza intonaco, senza servizi igienici con un primo piano non accessibile a causa della vetustà della scala in legno che un tempo serviva da collegamento tra piano primo e piano secondo.

4.2. DESCRIZIONE STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

(si veda rilievo fotografico [ALL.E1](#))

F.30 PART. 456 SUB 1



Trattasi di vecchio fabbricato a due elevazioni f.t., indipendente , con un unico fronte lato vicolo pubblico , in contesto periferico, del Comune di Barcellona P.G. nel centro storico-urbano della frazione di Cannistrà.

L'immobile è accessibile direttamente dal vicolo Il Adelaide n.12 ed è individuato catastalmente al F. 30 part. 456 sub 1 .

L'immobile ha un solo affaccio esterno su Vicolo Adelaide. Il piano terra è composto da un unico vano di forma quadrangolare irregolare e sviluppa una superficie utile di circa 24,00 mq e una superficie lorda di circa mq 30 ([All. E4](#)) .

E' presente una vecchia scala in legno non praticabile .

Il solaio intermedio è in legno anch'esso in condizioni statiche precarie e quindi non calpestabile.

La copertura è a doppia falda con struttura in legno e sovrastanti tegole anch'essa fatiscente.

L'unica apertura al piano terra è la porta d'ingresso in legno.

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

Al piano superiore, sull'unico affaccio, è presente una finestra.

L'immobile al suo interno si trova allo stato rustico ed e' sprovvisto di impianti e di servizi igienici.

La struttura è in muratura portante.

L'altezza interna, al piano terra è di 2,60 m circa sotto il solaio in legno.

La superficie commerciale è di circa 44 mq.

5. GIUDIZI DI CONFORMITA'

5.1. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta in ditta catastale non aggiornata e tutti gli intestatari, come da informazioni apprese da terzi, sono morti.

Dalla documentazione esaminata presso la Conservatoria di Messina e presso il servizio di pubblicità immobiliare della banca dati on-line dell'Agenzia del Territorio, nonché dalle ispezioni ipotecarie già agli atti non si evincono atti di acquisto o di donazione che attestino la proprietà in capo a Gitto Andrea dell'immobile.

Trattasi quindi di lascito di vecchio fabbricato senza la stipula di un vero e proprio atto.

5.2. CONFORMITA' URBANISTICA

Trattasi di fabbricato di antichissima costruzione che, dall'analisi della tipologia edilizia e dei materiali utilizzati, si puo' desumere essere stato realizzato in epoca antecedente al 1942, quando ancora non era necessario alcun titolo abilitativo per la costruzione degli immobili.

5.3 CONFORMITA' CATASTALE

5.3.1 AGGIORNAMENTO CATASTALE E STIMA DELLE SPESE

Si rende necessario l'aggiornamento catastale per planimetria mancante.

Le spese per le prestazioni tecniche inerenti la pratica di aggiornamento della planimetria catastale ammontano a circa € 500,00 comprensivi di diritti catastali oltre oneri di legge.



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANÒ

6 VALUTAZIONE

6.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva : 44 mq (**AII.E5**)

6.2 Procedimento di stima:

comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

6.1. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Al fine della stima del bene sono stati mediati i valori ottenuti applicando:

- **A** il procedimento di *Stima Comparativo*, sulla base dell'analisi dei prezzi di beni analoghi aventi caratteristiche comparabili a quella dell'immobile oggetto della procedura, acquisiti attraverso indagini presso intermediari immobiliari;
- **B** *Analisi dei valori estrapolati dalla banca dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI)* mediate con coefficienti di merito specifici l'immobile in questione. Il valore di mercato in tal caso, è dato dalla seguente formula:

Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito (AII. E8)

6.1.1 Stima dell'immobile

(part. 456 sub 1 F.30 COMUNE DI BARCELLONA P.G.)

CASA INDIPENDENTE SU DUE LIVELLI IN PESSIME CONDIZIONI

Visto l'andamento del mercato immobiliare locale (**AII. E10**), tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle indagini di mercato esperite si stima un valore medio per l'immobile di **160 Euro/mq**.

Essendo la superficie commerciale dell'unità immobiliare (**AII. E5**) mq 44 si ha:

mq 44,00 x 160 Euro= **7.040 Euro**

6.1.2 ANALISI DELLE QUOTAZIONI OMI

- valori estrapolati dalla banca dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari per immobili residenziali in aree periferiche del comune di Barcellona P.G. **AII.E7**

(Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito **AII. E8**)

Arch. Piera Angela Catania Via Stretto Fiscale n.10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) Tel 349/0905013

PEC: pieraangela.catania@archiworldpec.it

66

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

CASA INDIPENDENTE IN PESSIME CONDIZIONI , SENZA FINITURE, SERVIZI E IMPIANTI PER QUESTO EQUIPARATA AI BOX

Superficie commerciale	Quotazioni OMI al mq		Quotazione media
44 mq	Min. 250 Euro/mq	Max 350 Euro/mq	Media 300 Euro

$$44 \text{ mq} \times 300 \text{ €} \times 0,476 = 6.283$$

Pertanto il valore di mercato al lordo delle decurtazioni, ottenuto mediando i due valori di cui ai paragrafi 6.1.1 e 6.1.2 è il seguente

Valore di mercato al lordo delle decurtazioni
6.661 €

Ulteriori decurtazioni:**A) Spese per regolarizzazione catastale stimata : 500 €****B) riduzione per vizi : 4%**

Valore di mercato immobile, per l'INTERA QUOTA, al netto delle decurtazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

5.915 €

(prezzo arrotondato)

7. ALTRE INFORMAZIONI

- L'immobile ricade nel centro storico della frazione di Cannistrà del Comune di Barcellona P. G.;
- Nelle condizioni in cui si trova non è abitabile;

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANÒ

**RIEPILOGO VALORE DI MERCATO IMMOBILI
OGGETTO DELL'INCARICO**

IMM.	DESCRIZIONE SINTETICA (Gli immobili si trovano tutti nel Comune di Barcellona P.G.)	PREZZO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI	PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI
1	APPARTAMENTO in Via Amendola n.158 (ex c/da Sambuca) , 4° piano , quinta elevazione f.t. ,nel condominio denominato "La Concordia" (con ascensore) F. 18 PART. 118 SUB 23 cat. A/2 - abitazione di tipo civile	95.571 €	89.441 €
2	APPARTAMENTO in Via S.Vito n.59, 3° piano , 4° elevazione f.t. lato mare, nel condominio denominato "Sambuco" (con ascensore) F. 18 PART. 1547 SUB 21 cat. A/2 - abitazione di tipo civile	87.619 €	80.762 €
3	APPARTAMENTO in Via Garibaldi n. 16, 2° piano, terza elevazione f.t., senza ascensore F. 52 PART. 595 SUB 5 cat. A/2 - abitazione di tipo civile	48.939 €	44.085 €
4	CASA INDIPENDENTE in Vicolo Il Adelaide 9, c/da Cannistrà , su due livelli F. 30 PART. 538 cat. A/6 - abitazione rurale	28.083 €	17.886 € (per la quota 4/5)
5	VECCHIA CASA INDIPENDENTE, in Vicolo Il Adelaide 12, c/da Cannistrà , su due livelli (accessibile solo piano terra non rifinito e senza servizi e impianti) F. 30 PART. 456 sub 1 cat. A/6 - abitazione rurale	6.661 €	5.915 €

Con quanto sopra esposto e con i relativi allegati si ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito. Si rimane a completa disposizione del Tribunale per tutti i chiarimenti e le integrazioni che dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame.

Barcellona P.G. lì 29/03/2021


 Il Coadiutore
 Arch. Piera Angela Catania

Arch. Piera Angela Catania Via Stretto Fiscale n.10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) Tel 349/0905013

PEC: pieraangela.catania@archiworldpec.it

68

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

DISTINTA FINALE**La presente relazione di perizia si compone di n. 68 pagine oltre distinta finale di n.6 pagine.****ALLEGATI:**

1	RICERCA CATASTALE PER NOMINATIVO
1.1	[REDACTED] o immobili
2.1	VISURA CATASTALE GITTO FELICE (IMM.1-2)
2.2	VISURA IMMOBILE CANNISTRA' (IMM.5)
2.3	VISURA IMMOBILE DI VIA GARIBALDI (IMM.3)
2.4	VERIFICA INTESATARI CATASTALI F.11 PART. 1501
2.5	VISURA IMMOBILE F.11 PART. 117
2.6	VISURA IMMOBILE IN CANNISTRA (IMM.5)
2.6.1	ATTO NOTAIO DI PASQUALE (vendita immobile adiacente all'immobile n.5)
3.1	PLANIMETRIA CATASTALE, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUBALTERNI IMMOBILE 1
3.2	PLANIMETRIA CATASTALE IMM.2
4.1	MAPPA IMMOBILI 1 E 2
4.2	MAPPA IMM.3
4.3	MAPPA MAPPA IMM. 4 E 5
4.4	MAPPA ALTRO IMMOBILE IN DITTA GITTO ANDREA
5	RICHIESTA RASTERIZZAZIONE PLANIMETRIE CATASTALI CARTACEE IMM.3 E 4 PER ACQUISIZIONE NEL SISTEMA TELEMATICO DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO
6	COMUNICAZIONE DI AVVIO INDAGINI PERITALI
6.1	SECONDA COMUNICAZIONE DI AVVIO OPERAZIONI PERITALI INOLTRATA A PULIAFITO CARMELA
6.1.1	SECONDA COMUNICAZIONE AVVIO OPERAZIONI PERITALI INOLTRATA PER CONOSCENZA AL CURATORE FALLIMENTARE
7	VISURA F.11 PART. 117 ALTRA DITTA
8	RICHIESTA ACCESSO ATTI_ COMUNE
8.1	RISCONTRO DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
9	RICHIESTA AGENZIA DELL'ENTRATE SULL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI
9.1	CERTIFICAZIONE A.D.E.
10	RICHIESTA ACCESSO CONSERVATORIA
I	ISPEZIONE IPOTECARIA F.18 PART. 1547 (IMM.2)



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANÒ

I1	ISP. IP._ ELENCO FORMALITA' GITTO ANDREA
I1.6	ISP. IP_ IPOTECA IN RINNOVAZIONE 02.02.2007
I1.7	TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO 14/88
I1.7.1	RESTRIZIONE BENI 2009
I1.7.2	RESTRIZIONE BENI 2015
I1.8	ANNOTAZIONE RESTRIZIONE BENI DEL 2009 E DEL 2015
I1.8.1	ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE 2015
I1.8.2	ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE 2009
I1.9	TRASCRIZIONE SENTENZA CONTRO GITTO A. (ALTRO IMMOBILE)
I1.10	ISPEZIONE IP. SU IMMOBILE 1 _ trascrizione Concessione Edilizia
I1.11	IPOTECA IN RINNOVAZIONE
I1.11.1	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE_ RESTRIZIONE DEI BENI
I1.11.2	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE_ RESTRIZIONE BENI
I1.12	VENDITE DEL TRIBUNALE
I2	ELENCO OMONIMI CREB SAS
I2	ELENCO FORMALITA' CREB SAS
I2	ELENCO OMONIMI
I2.1	ELENCO NOTE ORDINATE PER DATA
I2.1.1	NOTA TRASCRIZIONE VENDITA A FAVORE DI CREB SAS CONTRO IMBESI ANGELINA (acquisto 3° immobile_ bene in Via Garibaldi 16)
I2.1.2	NOTA DI TRASCRIZIONE PERMUTA APPARTAMENTO 1° PIANO DI VIA GARIBALDI
I2.2	ELENCO NOTE
I2.2.1	ELENCO NOTE
I2.3	ELENCO NOTE
I2.4	ELENCO FORMALITA' CURATELA
I2.5	ELENCO OMONIMI _ FORMALITA'
I2.6	ELENCO OMONIMI_ FORMALITA'
I2.7	ELENCO OMONIMI
I3	ISPEZIONE SU PART.118 DEL F. 18 (IMMOBILE 1)
I4	ELENCO OMONIMI GITTO ANDREA
I4	ELENCO OMONIMI
I4	ELENCO FORMALITA'
I4.1	ELENCO FORMALITA'

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

I4.1.1	NOTA DI TRASCRIZIONE AUTORIZZAZIONE SNAM (su altro immobile)
I4.1.2	NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI VENDITA (immobile non oggetto di mandato)
I4.1.3	NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI VENDITA (immobile non oggetto di mandato)
I4.1.4	NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI VENDITA (immobile non oggetto di mandato)
I4.1.5	NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI VENDITA A FAVORE GITTO ANDREA, GITTO MARIA (moglie) e GITTO CELESTINA (immobili non oggetto di mandato)
I5	RICEVUTA VISIONE ATTO MAYMONE rep. 11204 (anno 1948) presso la Conservatoria di Messina
I6	RICEVUTA VISIONE ATTO FAVUZZA rep. 17456 (anno 1959) presso la Conservatoria di Messina
I7	RICEVUTA VISIONE ATTO CASIMO del 23/10/1960 presso la Conservatoria di Messina
V1	VERBALE AVVIO OPERAZIONI PERITALI 22/09/2020
V1.1	CERTIFICATI DI MORTE (GITTO FELICE E GITTO ANDREA) E CERTIFICATO DI RESIDENZA PULIAFITO CARMELA
V2	VERBALE CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI 24/10/2020
V3	VERBALE CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI 26/10/2020
V4	VERBALE CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI 04/11/2020
V4.1	RELAZIONE DIFFICOLTA ACCESSI 2° E 3° IMMOBILE
V4.2	APPROVAZIONE PROROGA
V4.3	ACCORDI CON IL CURATORE PER ULTIMI SOPRALLUOGHI
V5	VERBALE OPERAZIONI PERITALI DEL 10/03/2021
V6	VERBALE OPERAZIONI PERITALI DEL 15/03/2021
	ALLEGATI IMMOBILE 1
A1	RILIEVO FOTOGRAFICO
A2	TITOLO DI PROVENIENZA
A2.1	ATTO DEL 1985
A2.1.1	PIANTINA CONDOMINIALE allegata all'atto del 1985
A3	CERTIFICATO DI MORTE E RESIDENZA
A4	IPOTECA IN RINNOVAZIONE
A4.1	ISPEZIONE PER PARTICELLA (F.18-PART.118- SUB 23)
A4.1.1.	TRASCRIZIONE CONCESSIONE EDILIZIA
A5	CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1979
A5.1	RELAZIONE A TRUTTURA ULTIMATA
A5.2	COLLAUDO
A5.4	CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1999

Arch. Piera Angela Catania Via Stretto Fiscale n.10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) Tel 349/0905013

PEC: pieraangela.catania@archiworldpec.it

71

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANÒ

A5.5	RESOCONTO PAGAMENTO ONERI
A5.6	ABITABILITA'
A6	PLANIMETRIA CATASTALE
A6.1	ELABORATO PLANIMETRICO
A6.2	ELENCO SUB
A6.3	MAPPA
A7	ELABORATO CON MODIFICHE ALL'ULTIMA C.E. RILASCIATA
A8	PIANTA SVILUPPO SUPERFICIE
A9	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
A10	ANALISI QUOTAZIONI OMI
A11	COEFFICIENTI DI MERITO SPECIFICI IMMOBILE
A12	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE
A13	PREZZO MEDIO ANNUNCI IMMOBILIARI SIMILI
	ALLEGATI IMMOBILE 2
B1	RILIEVO FOTOGRAFICO
B2	VISURA
B3	TITOLO DI PROVENIENZA
B3.1	TRASCRIZIONE ATTO
B4	IPOTECA IN RINNOVAZIONE
B5.1	NOTA DI TRASCRIZIONE C.E.
B6	VISURA PARTICELLE F.11 (PER VERIFICA)
B6.1	RICERCA INTESTATARI CATASTALI PARTICELLA 1501 DEL FOGLIO 11 (PER VERIFICA)
B6.2	PLANIMETRIA CATASTALE
B6.3	VISURA STORICA
B7	CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1979
B7.1	CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1979_ ELABORATI GRAFICI
B8	CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1982
B8.1	CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1982_ ELABORATI
B8.2	CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1982_ RELAZIONE
B9	COLLAUDO
B10	AGIBILITA' solo cantinato e piano terra
B11	RELAZIONE TECNICA DEL 1987 (C.E. NON RILASCIATA)

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

B11.1	ELABORATI GRAFICI DEL 1987 (C.E. NON RILASCIATA)
B12	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO
B13	DICHIARAZIONE ULTIMAZIONE FABBRICATO
B14	PLANIMETRIA SVILUPPO SUPERFICI
B14.1	PLANIMETRIA DI CONFRONTO CON LA CATASTAZIONE
B14.2	PLANIMETRIA DI CONFRONTO CON LA CONCESSIONE EDILIZIA
B15	ANALISI QUOTAZIONE OMI
B16	COEFFICIENTI DI MERITO SPECIFICI PER L'IMMOBILE
B17	MANCATA RISPOSTA SPESE CONDOMINIALI
B18	PREZZO MEDIO ANNUNCI IMMOBILIARI SIMILI
	ALLEGATI IMMOBILE 3
C1	RILIEVO FOTOGRAFICO
C2	VISURA
C3	ISPEZIONE IPOTECARIA PER RICERCA TITOLO DI PROVENIENZA_ELENCO NOTE
C3.1	ISPEZIONE IPOTECARIA_ TRASCRIZIONE ATTO DI VENDITA A FAVORE DI CREB SAS
C3.2	ISPEZIONE IPOTECARIA_ TRASCRIZIONE TITOLO DI PERMUTA PRIMO PIANO
C4	ISPEZIONE IPOTECARIA_ IPOTECA IN RINNOVAZIONE
C5	MAPPA
C6	C.E.
C6.1	MANDATI UFFICIO RAGIONERIA SEGUITO TERREMOTO
C7	ELABORATO PLANIMETRICO
C8	ELENCO SUBALTERNI
C9	PLANIMETRIA CATASTALE
C10	PLANIMETRIA SVILUPPO SUPERFICI
C11	PLANIMETRIA DI CONFRONTO CON LA CATASTAZIONE E CON LA C.E.
C12	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
C13	ANALISI QUOTAZIONE OMI
C14	PREZZO MEDIO ANNUNCI IMMOBILIARI SIMILI
C15	COEFFICIENTI DI MERITO SPECIFICI PER L'IMMOBILE
	ALLEGATI IMMOBILE 4
D1	RILIEVO FOTOGRAFICO
D2	ELENCO IMMOBILI GIOTTO ANDREA

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

D2.1	VISURA
D3	MAPPA
D4	CATASTAZIONE
D5	PLANIMETRIE SVILUPPO SUPERFICI
D6	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
D7	ANALISI QUOTAZIONE OMI
D8	COEFFICIENTI DI MERITO SPECIFICI PER L'IMMOBILE
D9	RIEPILOGO FORMALITA' DA ISPEZIONI IPOTECARIE GITTO ANDREA
D10	NOTE IN MERITO ALLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE
D11	ANALISI MERCATO IMMOBILIARE E PREZZO MEDIO IMMOBILI SIMILI
	ALLEGATI IMMOBILE 5
E1	RILIEVO FOTOGRAFICO
E2	VISURA
E3	MAPPA
E4	PLANIMETRIE SVILUPPO SUPERFICI
E5	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
E7	ANALISI QUOTAZIONE OMI
E8	COEFFICIENTI DI MERITO SPECIFICI PER L'IMMOBILE
E9	NOTE IN MERITO ALLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE
E10	ANALISI MERCATO IMMOBILIARE E PREZZO MEDIO IMMOBILI SIMILI

Barcellona P.G. li 29/03/2021

Il Coadiutore

Arch. Piera Angela Catania



Arch. Piera Angela Catania Via Stretto Fiscale n.10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) Tel 349/0905013

PEC: pieraangela.catania@archiworldpec.it

74