

Espropriazioni immobiliari N. 23/2018
promossa da: CRIAS



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CRIAS – CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE

PARTE DEBITRICE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Smedile

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Dell' 08/10/2019

TECNICO INCARICATO:

Arch. MARIA FRANCESCA LA SPADA

CF: LSPMFR67P42F206W

con studio in MILAZZO (ME) via Feliciata n.18

telefono: 3405864423

email: mflaspada@libero.it

PEC: maria1326@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 23/2018

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Il Bene immobile oggetto di stima è ubicato in provincia di Messina, nel Comune di SAN PIER NICETO, Via Mendoliere n.civ.39, per la quota di 1/1 di piena proprietà del Sig. ***DATO OSCURATO***.

Si distingue in:

A.1 Abitazione di tipo civile, posta al Piano Terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, sito in Via Mendoliere n. 39; composta da sei vani oltre accessori, sviluppa una superficie catastale di 165,00 mq totale, escluse aree scoperte.

Detto bene è confinante con la Strada Provinciale Via Mendoliere sul prospetto principale, con vano scala e cortile, con stradella di campagna sul lato nord, con appartamento complanare, con terreno libero di proprietà dei _____, con proprietà di _____ o suoi aventi causa.





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,86m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	59,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.622,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 122.814,00
Data della valutazione:	08/10/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ***DATO OSCURATO*** - del Sig. ***DATO OSCURATO*** - che lo abita con la propria famiglia in virtù di un accordo verbale con il padre che ne consente l'uso gratuito.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di San Pier Niceto, al foglio 3, particella 189 sub 2 Via Mendoliere N. 39, piano T, categoria A/2. cl. 1. vani 6, è di proprietà esclusiva del Sig. ***DATO OSCURATO*** nato a il
C.F. I, residente in Via Mendoliere 39. Allo stesso è pervenuto per

Successione legittima, unitamente al padre ***DATO OSCURATO***, nato a il
, per la quota di $\frac{1}{4}$ (un quarto) indiviso ciascuno, in morte della madre ***DATO OSCURATO***, giusta denuncia n. 83 vol. 292, registrata a Milazzo l'08.02.1997 e trascritta il 22.10.1997 ai nn. 24112/20886, e con successiva e ulteriore **Successione legittima per la quota di $\frac{3}{4}$** (tre quarti) indivisi in morte del padre ***DATO OSCURATO***, giusta denuncia n. 661 vol. 293, registrata a Milazzo il 29/12/1998 e trascritta il 21/01/1999 ai nn.1521/1369.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sull'Immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare, figurano le indicate formalità pregiudizievoli che pregiudicano la suddetta piena proprietà o libera disponibilità del Sig. ***DATO OSCURATO***

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria dell'08.11.2011 per Euro 84.000/00 (ottantaquattromila/00) in anni 12 (dodici), iscritta il 09.11.2011 ai nn. 33103/4824, contro ***DATO OSCURATO*** nato il _____, quale terzo datore di ipoteca, derivante da contratto di finanziamento stipulato in notar Giuseppe Amato da Patti, da ***DATO OSCURATO*** (debitore non datore di ipoteca) nato a _____ il _____ (_____ ***DATO OSCURATO***), quale titolare dell'impresa artigiana "_____ ***DATO OSCURATO***", a favore di ***DATO OSCURATO*** (C.F.: _____), con sede in _____.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di Pignoramento, gravante sugli immobili in oggetto, TRASCRITTO presso la Conservatoria di Messina il 27/02/2018 ai nn. 4625/3594, emesso dal TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO l'08.02.2018 rep. n. 177, a favore di ***DATO OSCURATO***, con sede in _____, _____ n. _____, contro il Sig. ***DATO OSCURATO*** nato a _____ residente in Via Mendoliere, n. 39, del Comune di San Pier Niceto.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 5.166,00
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'O.N.F. – Osservatorio Nazionale Federconsumatori, come ogni anno, ha monitorato le spese per la casa ed i costi ad essa connessi, confermando come quello abitativo rappresenti uno dei problemi principali degli italiani.

I costi relativi al mantenimento di una casa (un appartamento-tipo, di 90 mq in una zona semicentrale di una grande area metropolitana) che nel 2018 risultano pari a:

- 1.701,41 Euro al mese per un appartamento in affitto (+0,5% al mese rispetto al 2017)
- 1.118,80 Euro al mese per un appartamento di proprietà (+0,8% al mese rispetto al 2017).

Sebbene i costi delle abitazioni siano in calo, le spese per il mantenimento continuano a salire. Tale andamento è dettato principalmente dalla crescita delle spese relative all'energia elettrica, al servizio idrico ed alla telefonia.

Di seguito viene riportato il risultato di uno studio condotto di recente dall'Osservatorio Nazionale Federconsumatori, al quale faccio riferimento per la determinazione delle spese annue di gestione dell'immobile.

Proprietà (costo mensile)

	2017	2018	var. % 2018/2017
Mutuo	€ 591,00	€ 591,00	0,0%
Condominio	€ 95,00	€ 96,50	1,6%
Riscaldamento	€ 166,50	€ 169,50	1,8%
Luce	€ 53,20	€ 54,60	2,6%
Gas (per cucina)	€ 42,50	€ 42,30	-0,5%
Telefono	€ 25,50	€ 26,50	3,9%
Acqua	€ 37,90	€ 38,90	2,6%
TARI	€ 43,90	€ 44,30	0,9%
TASI			-
Manutenzione-ordinaria e straordinaria (impianti elettrici, idraulica, tinteggiatura ecc)	€ 54,10	€ 55,20	2,0%
TOTALE COSTI	€ 518,60	€ 527,80	1,8%
TOTALE + MUTUO	€ 1.109,60	€ 1.118,80	0,8%

Elaborazione O.N.F. – Osservatorio Nazionale Federconsumatori

Eliminando le spese di mutuo e di condominio, poiché trattasi di casa singola, il **costo mensile di gestione si aggira mediamente in Euro 430,5** che moltiplicato per dodici mesi dà il valore di **Euro 5.166 annui**.

Naturalmente la valutazione così effettuata è molto suscettibile di variazioni perché molto dipende anche dal numero delle persone che costituiscono il nucleo familiare che vive nell'immobile e dai loro usi e consumi. Non avendo dati certi su questi aspetti, ritengo di poter considerare accettabile il valore così ottenuto.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:Titolo e provenienza della proprietà

L'immobile come individuato e identificato ai punti precedenti, è pervenuto al Sig. *****DATO OSCURATO*****, unitamente al padre *****DATO OSCURATO***** per la quota di $\frac{1}{4}$ indiviso ciascuno in virtù di Successione legittima, in morte della madre *****DATO OSCURATO*****, nata a [redacted] il [redacted] e deceduta il [redacted], giusta denuncia n. 83 vol. 292, registrata a Milazzo l'08.02.1997 e trascritta il 22.10.1997 ai nn. 24112/20886; per la quota di $\frac{1}{4}$ indivisi, in morte del padre *****DATO OSCURATO*****, deceduto il [redacted], giusta denuncia vol. 293, registrata a Milazzo il 29.12.1998 e trascritta il 21.01.1999 ai nn. 1521/1369.

Situazione degli intestati dal 09.10.1988:

*****DATO OSCURATO***** nato a [redacted] il [redacted] *Proprietà per $\frac{1}{4}$ fino al 29.07.1998*

*****DATO OSCURATO***** nato a [redacted] *Proprietà per $\frac{1}{4}$ fino al 29.07.1998*

Ai coniugi *****DATO OSCURATO***** il terreno su cui sorge l'immobile in oggetto è pervenuto giusto Atto di Vendita in Notar Nicolino Filloramo da Spadafora del 28.05.1963, trascritto il 09.07.1963 ai nn. 12256/10634.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'immobile come individuato e identificato ai punti precedenti, è di piena proprietà del Sig. *****DATO OSCURATO***** per la quota di $\frac{1}{1}$ dal 29.07.1998, a lui pervenuto per **Successione legittima**, in morte della madre *****DATO OSCURATO*****, giusta denuncia n. 83 vol. 292, registrata a Milazzo l'08.02.1997 e trascritta il 22.10.1997 ai nn. 24112/20886; e in morte del padre *****DATO OSCURATO*****, giusta denuncia vol. 293, registrata a Milazzo il 29.12.1998 e trascritta il 21.01.1999 ai nn. 1521/1369.

Situazione degli intestati dal 27.07.1998:

*****DATO OSCURATO***** nato a [redacted] *Proprietà per $\frac{1}{1}$*

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al Signor *****DATO OSCURATO***** e alla Signora *****DATO OSCURATO***** quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- **Atto di Vendita** in Notar Nicolino Filloramo da Spadafora del 28.05.1963, trascritto il 09.07.1963 ai nn. 12256/10634, con il quale i già identificati coniugi *****DATO OSCURATO***** (propr. $\frac{1}{4}$) e *****DATO OSCURATO***** (propr. $\frac{1}{4}$) acquistano, insieme ai coniugi *****DATO OSCURATO***** (propr. $\frac{1}{4}$), nato a [redacted] e *****DATO OSCURATO***** (propr. $\frac{1}{4}$), nata a [redacted], uno spezzone di terreno in San Pier Niceto in Catasto al Fg. 3, particella. 189/A di are 4,27 e particella 192/B di are 0,23.



Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

*DATO OSCURATO*nato e	il	Proprietà per ¼ fino al 14.02.1986
DATO OSCURATO nato e	il	Proprietà per ¼ fino al 14.02.1986
*DATO OSCURATO*nata a		Proprietà per ¼ fino al 14.02.1986
*DATO OSCURATO*nata		Proprietà per ¼ fino al 14.02.1986

- Con successivo **Atto di Divisione** in Notar Nicolino Filloramo del 14.02.1986, trascritto l'11.03.1986 ai nn. 6131/5055, i coniugi *****DATO OSCURATO*** (propr. ½)** e *****DATO OSCURATO*** (propr. ½)** si attribuiscono, tra l'altro, l'unità immobiliare posta al piano terra di sei vani catastali censita in Catasto Fabbricati al Fg. 3 particella 189 sub 2 del Comune di San Pier Niceto.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14.02.1986 (antecedente all'impianto meccanografico):

*DATO OSCURATO*nato	Proprietà per ½ fino al 09.10.1988
*DATO OSCURATO*nata	Proprietà per ½ fino al 09.10.1988

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto di procedura esecutiva ricade nel territorio del Comune di San Pier Niceto, cittadina collinare dell'entroterra tirrenico (in provincia di Messina), esattamente in una delle frazioni del territorio comunale, denominata Mendoliere, in direzione del limitrofo Comune di Condò. Si tratta di una zona collinare-litoranea con un tessuto abitativo costituito dalle parti urbane poste a ridosso del centro urbano storico e dalle cortine edilizie diffuse lungo i percorsi stradali d'accesso al centro urbano.

L'immobile in oggetto ricade in una fascia altimetrica compresa tra i 20-30 m. s. l.m. in cui le vie di collegamento sono caratterizzate da una elevata pendenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pier Niceto ho riscontrato la presenza delle seguenti pratiche edilizie.

ISTANZA DI REGOLARE NULLA OSTA del 12.02.1966, Prot. N. 690 del 14.02.1966, "per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, composto da un piano terreno e da un primo piano, da sorgere su terreno di loro proprietà sito in contrada Mendoliere" da parte dei coniugi *****DATO OSCURATO***** e *****DATO OSCURATO***** e dei coniugi *****DATO OSCURATO***** e *****DATO OSCURATO*****, residenti in **Comune di San Pier Niceto**.

LICENZA DI COSTRUZIONE DI FABBRICATO N. 18 del 04.06.1966, intestata ai Sigg. *****DATO OSCURATO***** e *****DATO OSCURATO*****, residenti a San Pier Niceto Via S. Biagio per la "Costruzione di un fabbricato in Via Mendoliere per un complesso di N. 18 nuovi vani".

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ Prot. N. 4187 del 17.05.1985, presentata dai Sigg. *****DATO OSCURATO***** residenti a San Pier Niceto, Via Mendoliere, rilasciata con parere favorevole con decorrenza dal 18.05.1985.



CIL PER IMPIANTO FOTOVOLTAICO 3 KW IN ADERENZA FALDA COPERTURA SIG. *DATO OSCURATO***** Prot. N.8511 del 04.11.2016, a firma dell'Arch. Baruffaldi Luca di BARUFFALDI STUDIO. Alla Comunicazione Inizio Lavori PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 2, lettere b, c, d ed e, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) è allegata tutta la documentazione richiesta. Nel Modello Cil il Sig. ***DATO OSCURATO*** dichiara "di avere titolo alla presentazione di questa pratica edilizia in quanto *PROPRIETARIO* dell'immobile interessato dall'intervento e di avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento".

Le opere realizzate consistono in: INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO DI POTENZA 3,00 KW COMPOSTO DA 12 PANNELLI DA 250 WATT E 1,65 MQ CADAUNO POSTI IN ADERENZA ALLA COPERTURA DELL'EDIFICIO PER UN TOTALE DI 19,80 MQ.

Della stessa pratica è il MODELLO UNICO PER LA REALIZZAZIONE, LA CONNESSIONE E L'ESERCIZIO DI PICCOLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI INTEGRATI SUI TETTI DEGLI EDIFICI presentata al comune di San Pier Niceto il 03.03.2017 Prot. N.1464, in cui il Sig. ***DATO OSCURATO***, tra l'altro comunica "che in data 03/03/2017 darà inizio alle opere per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico denominato *FV* ***DATO OSCURATO*** di Potenza Nominale pari a *3 KW* e con Potenza Nominale Complessiva degli inverter pari a *3 KW* presso il punto di prelievo identificato con POD ***** sul tetto dell'edificio sito in Località, *Via MENDOLIERE* n. 39, Comune di SAN PIER NICETO (ME), censito in Catasto Fabbricati:

Foglio 3; Particella 189; Subalterno 2.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO REGOLATORE GENERALE REGOLAMENTO EDILIZIO E PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Nel **P.R.G.**, strumento urbanistico comunale, il territorio comunale si articola in ambiti territoriali così come specificato dalle N.A., **Norme d'Attuazione**.

Gli ambiti territoriali si articolano nei diversi *tessuti*, individuati in relazione alla loro omogeneità tipomorfologica e funzionale. Quest'ultimi costituiscono l'unità minima normativa del Piano, definita *Zona Territoriale Omogenea* ai sensi del D.I. 1444/68. All'interno di tali zone omogenee il PRG disciplina il regime degli usi e l'assetto infrastrutturale del territorio.

Il tessuto urbano di cui fa parte l'immobile oggetto di stima oggi è stato ricompreso in *Zona omogenea B* del vigente Piano Regolatore Generale comunale.

STRALCIO – Norme d'Attuazione -Elaborati integrati in adempimento alle prescrizioni del voto del

CRU n. 57 del 26-03-2008

AGGIORNAMENTO luglio 2008

L'art. 54

Zone B: Definizione

L'ambito urbano relativo alla città consolidata individua quelle parti urbane in cui sono ammesse trasformazioni fortemente condizionate. In generale, l'intero ambito è costituito dalle parti urbane poste a ridosso del centro urbano storico, dalle cortine edilizie diffuse lungo i percorsi stradali d'accesso al centro urbano, e dai tessuti urbani che definiscono gli agglomerati di San Pier Marina e Mendoliere.

Più specificatamente, l'immobile oggetto di stima ricade in **Zona "B4"**, regolamentata dall'**art. 58** delle **Norme d'Attuazione**.



Art. 58

**Zone B4: Cortine edilizie disposte lungo le sedi stradali
principali collinari e/o diffuse nel territorio**

In queste zone è possibile la saturazione dei lotti liberi, la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione.

Le attività di completamento edilizio avverranno nel rispetto delle seguenti norme, riportate anche in sintesi nella tabella dei Tipi Edilizi.

1. *Destinazioni d'uso: residenza permanente, attività commerciali, uffici e studi professionali, artigianato purché non molesto e non inquinante, ricettività turistico-alberghiera, locali di uso pubblico (come sale di riunione, cinematografi, ristoranti ecc.).*
2. *Le attività commerciali sono quelle relative ai servizi commerciali di vicinato così come definito dalla legislazione vigente in materia di urbanistica commerciale.*
3. *Densità fondiaria massima: $I_f = mc/mq$. 2,50 nelle zone; oppure il 70% del volume preesistente nel caso di demolizione e ricostruzione, in alternativa si può applicare l'indice fondiario sopra indicato. L'indice fondiario può raggiungere i 9,00 mc/mq. e potranno realizzarsi fino a mc. 1000, nei casi previsti dalla legge regionale.*
4. *Dimensione minima dei lotti: è fissata in mq. 200, quando si tratta di costruzioni ex-novo, nei casi di sopraelevazione e/o ampliamento, invece, è ammessa qualsiasi dimensione di lotto, in applicazione delle leggi regionali.*
5. *Tipologia edilizia: a schiera o a torre con allineamento obbligatorio su fronte strada.*
6. *Numero massimo dei piani fuori terra: 2.*
7. *Altezza massima dei fabbricati: è fissata in m. 7,00*
8. *Distanze e distacchi: in tutte le zone la nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima, per le pareti finestrate, di m. 10,00 tra fabbricati e di m. 5,00 dai confini di lotto.*

Potrà inoltre edificarsi con testate cieche sui confini di lotto.

Nelle zone B4, si prescrive che:

- *al di sopra del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile è consentito realizzare e/o mantenere il preesistente volume tecnico;*
- *sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affacciano i volumi tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole con coloritura a tonalità rossa;*
- *sui lastrici solari ricavati su unità immobiliari realizzate abusivamente o trasformando abusivamente i volumi tecnici assentiti, dovrà eseguirsi solamente la copertura a tetto con altezza massima al colmo di m. 1,50;*
- *i prospetti saranno realizzati con intonaco e tonachina colorata a tinte neutre.*

La posizione del nostro immobile sul territorio risente delle relazioni con gli altri Ambiti territoriali individuati nel PRG comunale. Esso fa parte di un tessuto urbano circondato da Ambiti quali:

AMBITI DEL VERDE AGRICOLO – AREE AGRICOLE: Attività agricole e pastorali tradizionali compatibili con la salvaguardia e la tutela dei valori ambientali e paesaggistici della valle e del crinale del Niceto.

e

AMBITI TERRITORIALI PRODUTTIVI – PARCHI FLUVIALI DEL NICETO E DEL MUTO: Attività connesse alla fruizione ambientale e alla tutela dell'alveo fluviale, attività sportive compatibili con la salvaguardia idrogeologica e paesaggistica dell'alveo con limitazioni di edificazioni stabili.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: Nessuna

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: Nessuna

L'intestazione catastale degli immobili oggetto di causa è conforme alle risultanze contenute negli atti di proprietà e negli ulteriori atti da me consultati relativi alla procedura esecutiva.

8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: Nessuna

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1 bis della L. N. 52 del 27/2/1985, l'intestazione catastale degli immobili oggetto della procedura esecutiva, risulta **conforme**.

8.4. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge N.46/90 relativa alla sicurezza degli impianti, e successive modifiche e integrazioni.)

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.P.C.M.)

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

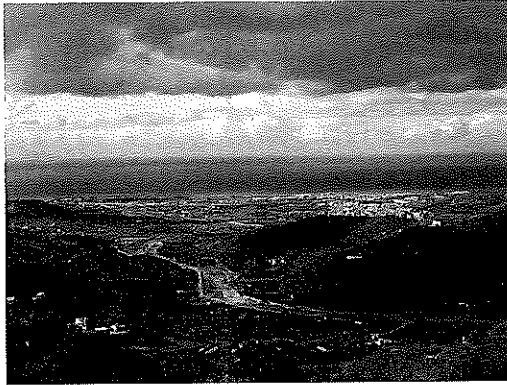
(normativa di riferimento: Legge N. 10/91.)

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN SAN PIER NICETO VIA MENDOLIERE, LOCALITÀ MENDOLIERE
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
 DI CUI AL PUNTO A

Abitazione di tipo civile a San Pier Niceto (ME) Via Mendoliere 39, Località Mendoliere per la quota di 1/1 di piena proprietà del Sig. ***DATO OSCURATO***.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile si trova nella frazione Mendoliere del Comune di San Pier Niceto, in **Via Mendoliere n. 39**, una strada provinciale che dal bivio che contraddistingue le due arterie principali di collegamento in direzione del comune di San Pier Niceto e di quello di Condrò, prosegue verso il centro urbano del comune di Condrò, sviluppandosi quasi parallelamente all'andamento sinuoso del Torrente Muto e del Torrente Niceto che con i loro aspetti ambientali e vegetazionali, caratterizzano la valle sottostante e tutto il territorio circostante.

Il **Comune di San Pier Niceto** sorge su una collina a 260 metri sul livello del mare, per 36,68 Km² e conta 2973 abitanti. Confina con i comuni di Fiumedinisi, Monforte San Giorgio, Santa Lucia del Mela, Gualtieri Sicaminò, Condrò e Pace del Mela. Il Comune comprende 5 frazioni: Serro, Pirrera, Zifronte, San Pier Marina-San Biagio (che si affaccia sul mar Tirreno) e Mendoliere (direzione Condrò).

Il paese di San Pier Niceto ha una superficie totale di Ha 3.630, con densità abitativa pari a 84,99 abitanti per chilometro quadrato, e da un punto di vista orografico si suddivide in quattro zone: litoranea, fiancheggiante il torrente Niceto, collinare, montana. Tra queste, la più progredita dal punto di vista agrario è la zona fiancheggiante il torrente, grazie anche alla consistenza del terreno formato da argilla, silice, calcare e materie oceaniche ed al fatto che è molto più facile irrigarla.

Il **sistema viario principale** è rappresentato da un'unica strada che collega il centro urbano e le sue frazioni, mentre un'estesa rete di percorsi permette la fruibilità delle aree interne e montane. Il sistema viario principale confluisce nella più importante arteria viaria, la **SS 113 - Settentrionale Sicula**, asse di collegamento con i più importanti centri vicini, come quello di Milazzo e Barcellona Pozzo di Gotto.

Il **centro abitato di San Pier Niceto** ospita circa 793 famiglie residenti. La popolazione si concentra prevalentemente nel centro urbano e in minor misura nelle frazioni.

In riferimento al **patrimonio edilizio-abitativo**, delle 793 famiglie residenti a San Pier Niceto solo il 60% abitano in case di loro proprietà. Dei 1434 edifici, solo 1107 sono utilizzati. Di questi ultimi 976 sono adibiti a edilizia residenziale, 131 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o



altro. Degli edifici adibiti a edilizia residenziale la stragrande percentuale è stata costruita in muratura portante, e solo una piccolissima parte in cemento armato. Lo stato conservativo è mediocre.

Il comune di San Pier Niceto è dotato di scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di I grado, secondaria di II grado.

SERVIZI

centro commerciale	scarso
biblioteca	buono
centro sportivo	scarso
farmacie	buono
municipio	eccellente
negozi al dettaglio	buono
guardia medica	scarso
palestra	scarso
parco giochi	buono
palazzetto dello sport	buono
piscina	scarso
polizia	nella media
scuola elementare	ottimo
scuola per l'infanzia	ottimo
scuola media inferiore	ottimo
scuola media superiore	ottimo
spazi verde	eccellente
supermercato	buono
teatro	scarso
verde attrezzato	ottimo
vigili del fuoco	nella media

COLLEGAMENTI

autobus	scarso
viabilità principale unica	buono
rete di percorsi e sentieri	eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono
esposizione:	scarso
luminosità:	buono



panoramicità: eccellente
 impianti tecnici: buono
 stato di manutenzione generale: scarso
 servizi: buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione dell'esterno

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare di cui fin qui si è indagato e riferito, si trova al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra. Esternamente presenta un mediocre stato di conservazione per evidenti segni sulle pareti che rivelano problemi di umidità di risalita. Il prospetto principale (foto n. 2) è in parte occupato da una scala che consente l'accesso dalla corte esterna, al piano superiore. Anche sul prospetto laterale (foto nn. 3-4), che dà sulla stradina di campagna, si notano i segni sulle pareti esterne di umidità di risalita. In entrambi i prospetti è evidente che nel tempo sono stati eseguiti lavori di sostituzione degli infissi originari con i più recenti in alluminio a taglio termico, dotati di persiana di colore bianco. I prospetti sono rifiniti con intonaco tradizionale di tipo civile e mancano di pitturazione. Sul prospetto laterale del fabbricato è stato realizzato un piccolo terrazzino, delimitato da una ringhiera in ferro, con cancelletto, che consente di uscire dal lato in cui si trova l'ambiente cucina della casa, sulla stradina di campagna (foto nn. 5-6). I rimanenti prospetti laterali si collocano su terreni agricoli incolti.

L'ingresso dalla Via Mendoliere avviene attraversando un'area esterna (foto n. 1), corte o cortile, su cui si affaccia l'intero fabbricato. L'intera area, su cui prospetta l'ingresso principale dell'immobile è rifinita con massetto di cemento, e viene utilizzata come posto auto poiché ad essa si accede direttamente dalla strada principale.

Descrizione dell'immobile

L'immobile è costituito da una porzione di piano terra di un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra costruito interamente nella stessa epoca.

Il fabbricato ha struttura in muratura dello spessore di cm 45 realizzata in mattoni pieni. L'interno risulta suddiviso con tramezzi, in muratura di tamponamento da 12 a 15 cm. Gli ambienti interni presentano un'altezza utile di mt 3,10. Al fabbricato si accede dalla zona giorno tramite un portoncino in alluminio e vetro centrale, con vetrocamera doppio antisfondamento.

L'ingresso è parte della zona giorno costituita da un unico grande vano adibito a soggiorno-salotto (foto da n.7 a n. 10), dal quale si passa direttamente alla zona cucina-pranzo. In fondo sulla sinistra è realizzato un angolo cottura. (foto da n.11 a n. 15). Dalla zona cucina-pranzo è possibile uscire sul terrazzino retrostante delimitato dalla stradina di campagna (foto n.16). In fondo sulla destra, tramite un vano porta, si accede alla zona notte. Tra le due zone funzionali è un corridoio a forma di elle che distribuisce i vari ambienti (foto da nn.19-20): sul lato destro un ripostiglio senza illuminazione diretta, su quello sinistro la camera da letto matrimoniale e di fronte ad essa, in fondo al corridoio, il bagno e le due stanzette, una a destra e l'altra a sinistra.

La camera da letto matrimoniale ha un buon livello di luminosità, le pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco di tipo civile e successiva pitturazione di tipo ordinario (foto da nn.17-18). La stanza figli, posta sul lato sinistro del corridoio, ha invece una scarsa illuminazione poiché prospetta su uno spazio esterno utilizzato come lavanderia, e poco illuminato per una cattiva esposizione del fabbricato (foto da n.28 a n. 31). Ha le pareti ed il soffitto rifinite con intonaco di tipo civile e successiva pitturazione di tipo ordinario. Sul lato opposto del corridoio si trova l'altra stanzetta, molto più luminosa poiché prospetta su un altro spazio esterno libero, intercluso su tre lati dal fabbricato e di proprietà



dell'appartamento accanto. Come gli altri ambienti della casa ha le pareti ed il soffitto rifinite con intonaco di tipo civile e successiva pitturazione di tipo ordinario (foto da n.21 a n. 27).

Tra le due stanzette si colloca il bagno che presenta un pavimento e un rivestimento in ceramica di buona qualità; è dotato di vasca da bagno angolare con idromassaggio; ha una finestra, che garantisce la corretta aereazione ed illuminazione del locale. (foto da n.32 a n. 36).

Sia la zona giorno che la zona notte presentano lungo le pareti, un rivestimento realizzato con pannelli in cartongesso di altezza pari a mt. 1.20 circa da terra. Sono stati collocati allo scopo di isolare gli ambienti interni della casa, dai problemi di umidità di risalita le cui tracce sono ben visibili sulle pareti dei prospetti esterni. Nella zona cucina-pranzo questi pannelli sono rivestiti con perline in legno (foto n.13), mentre in tutti gli altri ambiente sono rifinite con una pitturazione di tipo ordinario, uguale a quella delle pareti (vedi foto degli interni).

Le porte interne sono tutte in legno, di buona qualità. Sono a battente ad eccezione di quella scorrevole detta a "scrigno" del bagno.

Tutti gli ambienti della casa, sia la zona giorno che la zona notte, compreso il bagno, presentano nel soffitto evidenti tracce di umidità di infiltrazione non risolti (foto nn.7, 8, 17, 18, 23, 24, 25, 34, 36) che ne diminuiscono il valore commerciale nel libero mercato delle contrattazioni immobiliari.

La pavimentazione, per tutti gli ambienti della casa, è realizzata con piastrelle effetto marmo di fattura datata anni '70 ad eccezione del bagno realizzata con piastrelle di ceramica di buona qualità (foto da n.32 a n.35).

La distribuzione degli ambienti interni è la seguente (vedi Rilievo metrico):

Destinazione	Superficie utile (mq)	Peculiarità
<i>Piano terra</i>		
1 Ingresso	5,60	<i>Pavimentazione piastrelle effetto marmo. Soffitto con travi in legno a vista. Pittura ordinaria alle pareti. Ambiente comunicante con salotto e cucina.</i>
2 Salotto	19,55	<i>Pavimentazione piastrelle effetto marmo. Pittura ordinaria alle pareti. Riscaldamento autonomo con stufa a legna. Climatizzazione con pompa di calore.</i>
3 Cucina-pranzo	20,15	<i>Pavimentazione piastrelle effetto marmo. Pittura ordinaria al soffitto e alle pareti. Climatizzazione con pompa di calore.</i>
4 Corridoio	6,16	<i>Pavimentazione piastrelle effetto marmo. Pittura ordinaria al soffitto e alle pareti.</i>
5 Letto	20,95	<i>Pavimentazione piastrelle effetto marmo. Pittura ordinaria al soffitto e alle pareti in pessimo stato di conservazione. Climatizzazione con pompa di calore.</i>
6 Ripostiglio	8,83	<i>Pavimentazione piastrelle in graniglia di marmo. Pareti rifinite con intonaco di tipo civile. Assenza di illuminazione diretta con l'esterno. Porta a soffitto.</i>
7 Lettino	16,60	<i>Pavimentazione piastrelle effetto marmo. Pittura ordinaria al soffitto e alle pareti in cattivo stato di conservazione per la presenza di infiltrazioni e umidità.</i>
8 Lettino	10,96	<i>Pavimentazione piastrelle effetto marmo. Pittura ordinaria al soffitto e alle pareti.</i>
9 Bagno	7,33	<i>Pavimentazione, zoccolatura e rivestimento delle pareti in ceramica di buona qualità. Buoni i sanitari. Vasca idromassaggio angolare.</i>
10 Cortile-lavanderia	6,36	<i>Pavimentazione in marmette di cemento. Pareti rifinite con intonaco di tipo civile.</i>
11 Terrazzino	6,36	<i>Pavimentazione con mattonelle in cemento colorato. Punto prelievo acqua esterno. Ringhiera e cancelletto in ferro.</i>
12 Area di pertinenza	5,37	<i>Pavimentazione in battuto di cemento. Bordura con mattoni decorativi per aiuole.</i>



Si precisa che nel calcolo della **superficie utile netta** si considera la somma delle **superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio**, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. **Sono inclusi** gli spessori delle zocolature, le superfici delle sottofinestre (sguinci), le superfici di passaggio relativi a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni e analoghi). **Sono esclusi** i balconi, le terrazze, i sottoscala di scale esterne, le cantine, le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni.

Pertanto la superficie utile netta è la seguente:

Superficie utile netta (mq)	
Piano Terra	mq 116,13
Totale	mq 116,13

Impianti tecnologici

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognario con allaccio alla rete comunale, di impianto elettrico sottotraccia con relativa messa a terra, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. È provvista di antenna TV, e di impianto di riscaldamento interno autonomo con stufa a legna e pompe di calore. Non è presente impianto telefonico.

Inoltre l'immobile è dotato di un impianto fotovoltaico di potenza 3,00 Kw composto da 12 pannelli da 250 watt e 1,65 mq cadauno posti in aderenza alla copertura dell'edificio per un totale di 19,80 mq. L'impianto è realizzato nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7-bis, comma 5, del D.L. n. 28/2011 e si avvale del regime di scambio sul posto.

Stato di manutenzione

L'abitazione si trova in mediocre stato di conservazione. Le pareti presentano tracce di umidità di risalita e di infiltrazione. Non sono presenti lesioni che possono far pensare ad un pericolo per la struttura. Anche i prospetti si presentano in mediocre stato di manutenzione.

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta:	149,51	x	100 %	=	149,51
Superficie non residenziale: corte-lavanderia	6,36	x	35 %	=	2,22



Superficie non residenziale:					
terrazzino	6,36	x	35 %	=	2,22
Superficie non residenziale:					
area di pertinenza di "appartamento"	5,37	x	35%	=	1,88
Totale:					mq 155,86

ACCESSORI:

area esterna di pertinenza comune utilizzata per l'accesso pedonale e carrabile. In parte è utilizzata anche come posto auto. Sviluppa una superficie coperta di **mq 59,50**. Nella planimetria è indicata con il tratteggio verde.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data: 10/10/2019.

Fonte di informazione: www.casa.it – 2f Immobiliare Gabetti

Descrizione: Casa indipendente in vendita, da ristrutturare, disposta su un unico livello oltre terrazzo, accessibile da una scala interna. Collocato al piano terra, internamente l'immobile è composto da ingresso, salone, cucina, 1 bagno, 2 camere, piccolo spazio esterno, oltre terrazzo al piano sovrastante di 80 mq.

Indirizzo: Località S. Pier Marina, Via Rosario Livatino/Via Europa

Superfici principali e secondarie: 120 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data: 25/09/2019

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Immobile singolo del 1950 con giardino, in vendita. Composto da ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, ripostiglio e deposito. Senza riscaldamento. Posto auto privato. Ubicato nella zona marina del comune di San Pier Niceto, in Via Mendoliere, zona ove facilmente è possibile usufruire di servizi e attrezzature pubbliche della rete urbana in quanto posta a poche centinaia di metri dalla Via Nazionale.

Indirizzo: Via Mendoliere. Area residenziale San Pier Niceto.

Superfici principali e secondarie: 120 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 625,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: -----

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: Appartamento di civile abitazione composto da 2 camere da letto matrimoniale, 1 cameretta, 1 ampio soggiorno, 1 ingresso, 1 corridoio, 2 terrazzini, 1 ripostiglio, 1 cucina, 1 bagno. L'appartamento è libero e disponibile senza condizioni temporali.

Indirizzo: Via Padre Annibale Maria di Francia- San Pier Niceto.

Superfici principali e secondarie: 105 mq

Prezzo richiesto: 63.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di San Pier Niceto - Zona suburbana: San Pier Marina (1° semestre 2019).

Valore minimo: 670,00 €/mq

Valore massimo: 950,00 €/mq

Note: Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE		670,00	950,00
Abitaz. tipo economico	NORMALE		570,00	850,00

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta

Note: Solamente meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia di Messina sono relativi alla città di San Pier Niceto. In totale sono presenti in città 43 annunci immobiliari, di cui 42 in vendita e 1 in affitto, con un indice complessivo di 14 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a San Pier Niceto è compreso tra 550 €/m² e 900 €/m² per la compravendita e tra 2,1 €/m² mese e 3,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. (www.mercato-immobiliare.info/sicilia/messina (1° semestre 2019))

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore minimo di vendita

Da tale indagine ho tratto i seguenti dati per abitazioni di tipo civile:

- i prezzi richiesti per immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare, variano da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 625,00 in relazione anche allo stato di conservazione e agli accessori, con un

valore unitario medio di €/mq 812,50

Nel caso specifico ritengo di non poter attribuire pienamente tale valore unitario medio, che non è il valore di mercato dell'immobile ma il valore medio della città o quartiere considerato per abitazioni dello stesso taglio, funzione, tipologia. Per individuare il segmento preciso di mercato per il bene immobiliare considerato, il prezzo reale dovrà essere adeguato da coefficienti che esprimono nel particolare le caratteristiche proprie dell'immobile da esaminare.



L'elaborazione dei dati

Tra i **coefficienti correttivi** che incidono sul prezzo è rilevante nel nostro caso, in relazione ai risultati dell'indagine effettuata, lo stato di conservazione, l'indipendenza dell'immobile, l'esposizione, la luminosità e il tipo di riscaldamento. ("Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa")

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione "da ristrutturare" poiché in tutti gli ambienti della casa sono visibili tracce di umidità di risalita e di infiltrazione, sia nel soffitto che nelle pareti, provenienti da problemi di defluizione delle acque piovane e dal mal funzionamento della rete idrica e fognante dell'appartamento posto al piano superiore.

Si ritiene possa essere applicato quale coefficiente di merito sul valore unitario dell'abitazione oggetto di stima il seguente:

Valore unitario = 812,50 €/mq (V. unitario medio) - 10% = 804,37 €/mq

che arrotondo per difetto **804,00 €/mq**

che si ottiene applicando un coefficiente di correzione pari solo al 10% del valore unitario medio ricavato dall'indagine, per lo stato di conservazione dell'immobile, la qualità dei materiali e delle rifiniture.

Altro coefficiente di merito è determinato dalla Luminosità, Esposizione e vista, dal tipo di riscaldamento e dall'epoca di costruzione del fabbricato. Applico per la

Luminosità un coefficiente pari al + 0% - *soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno*

Esposizione e vista un coefficiente pari al + 5% - *esterna*

Riscaldamento un coefficiente pari al + 5% - *autonomo*

Edificio oltre 40 anni un coefficiente pari al -15% - *scadente*

Per cui avremo

804,00 €/mq (V. unitario medio) - 5% = 763,80 €/mq

che arrotondo **764,00 €/mq**

Determiniamo, ora, il prezzo dell'immobile oggetto di stima. Si ha che:

Vu = 764,00 €/mq

Elaborando i dati, vale a dire, moltiplicando la **superficie complessiva Sc**, ottenuta sommando 100% superfici coperte calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100 % delle pareti perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione), con il 35% della superficie non residenziale (terrazze, balconi, cortile), con il 10% della superficie accessoria di pertinenza comune per il Valore unitario specifico, otteniamo il seguente valore di stima:

Sc = mq 149,51 + mq 6,36 x 35% + mq 6,36 x 35% + mq 5,37 x 35% + mq 59,50 x 10% = mq 161,81

Vu = Val. unitario

Sc = Superf. complessiva

Va = Val. civile abitazione

Va = Sc X Vu

Va = mq 161,81 X €/mq 764,00 = € 123.622,84

in cifra tonda, pari ad **€ 123.623,00**

Per cui si ha che il



Valore medio dell'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. del Comune di San Pier Niceto, al F.gl 3 part. 189, sub. 2 è pari ad € 123.623,00

(diconsi euro centoventitremilaseicentoventitre/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	155,86	x	764,00	=	119.077,04
Valore superficie accessori (mq 59,50 x 10%):	5,95	x	764,00	=	4.545,80
					123.622,84

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato dell'immobile (1000/1000 di piena proprietà):	€ 123.622,84
Valore di mercato dell'immobile per la vendita giudiziaria (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 123.622,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene pignorato è stata eseguita tenendo conto delle caratteristiche generali e particolari dell'unità immobiliare come individuata ed identificata, che rendono dubbia la divisibilità in più lotti per la vendita. Questa considerazione scaturisce dalla consistenza fisica e materiale del bene, poiché si tratta di una singola abitazione con ambienti accessori, alla quale si accede attraverso un unico ingresso. Sono, quindi, da escludersi operazioni di frazionamento.

Aspetti economici e procedimenti estimativi

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, equivalente "al più probabile valore di mercato" tra quelli possibili, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Il valore di un bene dipende da diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico l'aspetto economico è individuato nel "più probabile valore di mercato" del bene immobile in esame, da valutare alla data attuale. In merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa che sussistono due distinti procedimenti: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. Il procedimento diretto può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto; - per punti di merito.

Il procedimento indiretto, noto anche con il nome di *capitalizzazione dei redditi*, si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione, sia nell'uno che nell'altro procedimento, lo stato di manutenzione e quello d'uso dell'immobile oggetto di stima.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base ai procedimenti: a) *di stima sintetica*

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per valori tipici;



- per punti di merito;

b) di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

La metodologia valutativa adottata

Per determinare il valore venale dell'unità immobiliare all'attualità, procedo con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, attraverso il *procedimento di stima sintetico*, tralasciando quello di stima analitico, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, cioè sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo, che è capace di produrre il bene se immesso nel libero mercato, poiché i dati disponibili per i canoni di locazione sono limitati e di scarsa attendibilità.

Procedimento diretto o sintetico

La stima viene definita con il *procedimento diretto o sintetico*, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini effettuate sia visitando i siti internet delle agenzie più accreditate, sia contattando anche telefonicamente privati, mediatori e agenzie immobiliari (Gabetti.it, Immobiliare.it) le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati. Tali indagini sono state mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari analoghe (per età, per localizzazione, per tipologia) che, in tempi recenti, sono state oggetto di compravendita in un mercato libero ed ordinario, sia per quanto riguarda la tipologia del bene, ovvero, abitazione di tipo civile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina., ufficio tecnico di San Pier Niceto, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Idealista, Immobiliare.it di San Pier Niceto, 2f Immobiliare, CasaItalia di Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare, Osservatorio di Tecnocasa, Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsinimmobiliare.it, Italcasa.it, Immobiliare.it. ed inoltre, Affari Casa Messina.

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	Casa singola	155,86	59,50	123.622,84	123.622,84
				123.622,84 €	123.622,84 €



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:	€. 123.622,00

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:	€. 808,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.814,00

data 08/10/2019

il tecnico incaricato

MARIA FRANCESCA LA SPADA



