



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/1992

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
G.E.: Dott.ssa Anna SMEDILE

CUSTODE:
C.T.U.: Arch. Maria Grazia CARAGLIANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Maria Grazia Caragliano

CF:CRGMGR70S60F206M
con studio in MILAZZO (ME) VIA A. DE GASPERI, 55
telefono: 0909284992
email: caramg70@gmail.com
PEC: mariagrazia.caragliano@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 75/1992

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A/2 appartamento a SAN PIER NICETO Via Mendoliere 43, della superficie commerciale di 96,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

FABBRICATO IN CUI RICADE L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'edificio, dove ricade l'immobile oggetto di esecuzione, è sito nel Comune di San Pier Niceto (ME), Via Mendoliere n. 43 ed è confinante, nello stato di fatto, a OVEST con strada pubblica, a EST con part. 810, a NORD con part. 844 e SUD con part. 221.

Il corpo di fabbrica si sviluppa su tre elevazioni f.t. con una planimetria di forma trapezoidale, mentre la tipologia edilizia risulta residenziale bifamiliare. Esso si presenta costituito da due unità immobiliari (appartamenti), servite da un vano scala con ingresso prospiciente sulla pubblica via, ubicate rispettivamente una al p.t., con annessa area cortilizia e locale magazzino di pertinenza, e l'altra piano primo, corredata ad un piano mansardato.

Nel complesso lo stabile si presenta in mediocre stato di conservazione in quanto i prospetti richiedono interventi di manutenzione ordinaria, la struttura, anche se è da un esame sommario e senza eseguire indagini distruttive, appare integra ed atta al suo scopo, non risultano infatti cedimenti od altre alterazioni strutturali.

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto di accertamenti, ubicata al piano secondo (primo piano f.t.) nel corpo di fabbrica suddetta, ha accesso dal corpo scala condominiale e si sviluppa su due livelli, di cui il piano sovrastante risulta piano mansardato. Esso si presenta con i due affacci prospicienti rispettivamente sia sulla Via Mendoliere che sull'area cortilizia.

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare quanto segue:

- l'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq 85,60 con una altezza utile di m 2,85, l'organizzazione degli ambienti interni è data da due camere da letto, corridoio, bagno e cucina/soggiorno che prospetta su un balcone, ubicato sul lato Ovest, consuperficie lorda complessiva di circa mq 9,90.

- il piano mansardato, di pertinenza esclusiva, è comunicante con l'appartamento sopradetto tramite accesso dal corridoio da vano scala, si presenta con una superficie commerciale di circa mq 67,37 la cui copertura a tetto ha un'altezza utile media di circa m 2,53. Gli spazi interni, che si affacciano su un terrazzo del tipo a tasca, sono composti da un grande salone disimpegnato da due piccoli ambienti dati da un w.c. e un ripostiglio.

Altre caratteristiche tecniche

Le rifiniture interne alle pareti sono date da intonaco civile e pittura del tipolavabile, i pavimenti e il rivestimento delle pareti del servizio igienico sono del tipo ceramico, il W.C., avente predisposizione per l'acqua calda sanitaria, è provvisto di apparecchi igienico-sanitari in porcellana, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio datato.



L'appartamento è dotato da impianto di riscaldamento, costituito da un termo camino che alimenta i termosifoni presenti al piano, mentre la mansarda nell'area salone presenta un classico camino a legna.

Gli impianti elettrico, idrico e fognante sono sottotraccia e regolarmente allacciati alle rispettive reti pubbliche. Da evidenziare che gli impianti idrici ed elettrici di tutto il fabbricato hanno unico contatore per tipologia, la cui utenza è intestata alla Sig.ra [REDACTED]

come dichiarazione da verbale del 19/11/2024 fatta dalla stessa.

L'immobile è finito in tutte le sue parti e la condizione manutentiva è complessivamente buona.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 198 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Mendoliere, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord con il fabbricato altra ditta - part 244, sporge a Sud sul corpo di fabbrica magazzino, Est sulla corte del sub 2 e OVEST sulla Strada Provinciale per Condò (Via Mendoliere)

- variazione catastale: "divisione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni", costituzione del B.C.N.C. corrispondente al sub 5; - variazione catastale: "migliore rappresentazione grafica" in quanto mancante agli atti autorizzativi la planimetria del piano primo (invariato sub 3).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.674,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.966,82
Data di conclusione della relazione:	03/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Sig.ra [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/02/1982 - Registro Particolare 2749 Registro Generale 3165

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/203 del 04/06/1980

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/1984 - Registro Particolare 20810 Registro Generale 23435

Pubblico ufficiale CALDERONE ESTERINA Repertorio 0 del 21/09/1984

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/1985 - Registro Particolare 5065 Registro Generale 6670

Pubblico ufficiale SINDACO Repertorio 0 del 01/02/1985

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

4. ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/1986 - Registro Particolare 2340 Registro Generale 25935

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/1988 - Registro Particolare 11727 Registro Generale 13861

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO Repertorio 0 del 10/05/1988

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO GIUDIZIARIO

6. ISCRIZIONE CONTRO del 24/05/1989 - Registro Particolare 1108 Registro Generale 13790

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

SOGGETTO DEBITORI

Documenti successivi correlati:

1. Iscriziane n. 2857 del 21/04/2009

7. ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/1989 - Registro Particolare 2289 Registro Generale 26535

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

SOGGETTO DEBITORE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 04/11/1989 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 28799

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

SOGGETTO DEBITORE

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/1990 - Registro Particolare 8347 Registro Generale 9922

Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO DELLA PRETURA Repertorio 0 del 07/03/1990

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/1991 - Registro Particolare 24340 Registro Generale 29117

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO Repertorio 0 del 21/10/1991

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/1992 - Registro Particolare 441 Registro Generale



441

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/1992 - Registro Particolare 31139 Registro Generale 36731

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 25056 del 12/12/2012

13. ISCRIZIONE CONTRO del 21/04/2009 - Registro Particolare 2857 Registro Generale 14307

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MESSINA Repertorio 554/1989 del 18/05/1989

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PACE DEL MELA (ME)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1108 del 1989

14. ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2009 - Registro Particolare 7115 Registro Generale 37077

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1159 del 28/10/1989

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PACE DEL MELA (ME)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2527 del 1989

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2012.- Registro Particolare 15555 Registro Generale 19630

Pubblico ufficiale COMUNE DI PACE DEL MELA Repertorio 10919 del 18/07/2012

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Immobili siti in PACE DEL MELA (ME)

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/2012 - Registro Particolare 25056 Registro Generale 31501

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELONA POZZO DI GOTTO Repertorio 6/1993 del 23/11/1992

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

Immobili siti in PACE DEL MELA (ME), SAN PIER NICETO (ME)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 31139 del 1992

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2014 - Registre Particolare 8528 Registro Generale 11098

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELONA POZZO DI GOTTO Reperterio 719 del 10/05/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAN PIER NICETO (ME)



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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 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:

Non è costituito un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'area edificabile/edificata su cui insiste il fabbricato oggetto di accertamenti è pervenuto al Sig. [REDACTED] tramite atto di donazione a rogito Notar [REDACTED] in data 02/08/1966 registrato a Milazzo (ME) il 22/08/1966 al n. 1081.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La C.E. n. 6/85 prot. n.6850 rilasciata il 18/02/1985 ha assentito la realizzazione su un edificio preesistente (costituito da un appartamento a piano terra corredato da area cortilizia) di un piano aggiuntivo dato da una unità immobiliare adibita a civile abitazione, oltre lastrico solare con torrino.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 6/85 prot. N. 6850, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di un alloggio di civile abitazione, presentata il 24/11/1983 con il n. 6850 di protocollo, rilasciata il 26/02/1985.



Il titolo è riferito solamente a Sopraelevazione di un piano aggiuntivo destinato a civile abitazione su fabbricato preesistente.

Difformità tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi del Comune, C.E. n.6/85 prot. N. 6850 : - Difformità sagoma del lotto: il perimetro del lotto da rilievi topografici risulta non corrispondente con quello rappresentato negli elaborati urbanistici; - Difformità volumetria edificabile (cubatura): il locale magazzino ed il piano mansardato non sono previsti negli atti autorizzativi urbanistici; - Difformità planimetrie: modifica degli spazi interni, il locale magazzino e la tettoia, ubicata nell'area cortilizia, non sono previsti negli elaborati urbanistici ; - Difformità dei prospetti: bucatore modificate, diverse dimensioni del balcone, non si riscontra nei grafici autorizzati riferiti ai prospetti la tettoia, il locale magazzino, il piano mansardato e la canna fumaria.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA B4. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 54 - ZONA B : 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. **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 vi - gente 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.

. Il titolo è riferito solamente al piano mansardato.

Il piano mansardato costituisce il terzo piano f.t. del fabbricato determinandone un'altezza superiore ai m 7,00. Per tale difformità eccedente è prevista la demolizione dello stesso.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito delle indagini effettuate sulle regolarità urbanistiche - catastali dell'immobile oggetto di accertamento presso gli uffici di competenza, come note di richieste allegate, risulta:

- confronto tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi si evidenzia la non corrispondenza;
- confronto tra gli atti autorizzativi urbanistici e quelli catastali si evidenzia la non corrispondenza.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi del Comune, C.E. n.6/85 prot. N. 6850 : - Difformità planimetrie: modifica degli spazi interni; - Difformità dei prospetti: bucature modificate, diverse dimensioni del balcone, non si riscontra nei grafici autorizzati riferiti ai prospetti il piano mansardato e la canna fumaria.

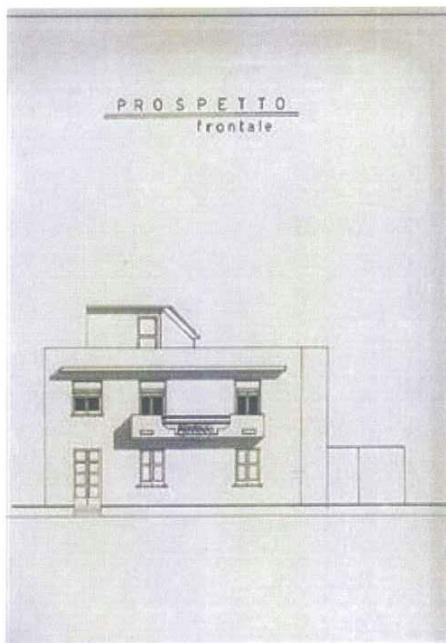
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA (modifica prospetti e spazi interni)

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dimensioni balcone come da progetto autorizzato : demolizione parziale con ripristino: €3.000,00
- SCIA in sanatoria (modifica prospetti e spazi interni) = € 500,00 (sanzione) + € 130,00 (diritti e istruttoria) + € 2.000,00 (onorario tecnico compreso cassa)=€ 2.630,00 / 2=€ 1.315,00 ; €1.315,00
- PROSPETTI (calcolo a corpo): manutenzione ordinaria = € 15.000,00/2 = € 7.500,00 ; €7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dipendente da tempistiche dagli uffici di competenza



prospetto principale - autorizzato



prospetto principale - stato dei luoghi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi del Catasto di tutto il fabbricato: 1) Estratto di mappa: L'attuale mappa digitalizzata in riferimento alla part. 198 al fg. di mappa n. 3 del Comune di San Pier Niceto, risulta difforme agli originali cartacei d'impianto in quanto risulta invertita la campitura che contraddistingue il fabbricato dalla corte di pertinenza. 2) Elaborato planimetrico - planimetria: Mancante costituzione del B.C.N.C.; 3) Elaborato



planimetrico - planimetria: Planimetria del sub 1 è rappresentato con una consistenza minore rispetto lo stato dei luoghi, oltre la rappresentazione della planimetria catastale che risulta nello stesso elaborato del sub 2 e non singolarmente; 4) Elaborato planimetrico - planimetria: Inserimento in mappa per il sub 2 della tettoia aperta ubicata nell'area cortilizia; 5) Elaborato planimetrico - planimetria: Planimetria catastale del sub 3 incompleta in quanto presente agli atti quella del piano mansardato ma mancante quella dell'appartamento ad esso collegato; 6) modifica degli spazi interni sub 2. (normativa di riferimento: corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Difformità delle mappe attuali rispetto a quanto riportato su foglio di mappa lo sconfinamento lungo il lato SUD confinante con la part.221 risulta esiguo per questo si ritiene inutile procedere redazione del tipo di frazionamento sulla part. 221; - punto 1) RECLAMO: l'attuale mappa digitalizzata in riferimento alla part. 198 al fg. di mappa n. 3 del Comune di San Pier Niceto, risulta difforme agli originali cartacei d'impianto in quanto risulta invertita la campitura che contraddistingue il fabbricato dalla corte di pertinenza. - punti 2) VARIAZIONE per "divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni": costituito il B.C.N.C. corrispondente al sub 5; - punto 5) VARIAZIONE per "migliore rappresentazione grafica" (DOCFA) : integrazione al sub 3 la planimetria del piano primo, in quanto mancante .

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

Costi di regolarizzazione:

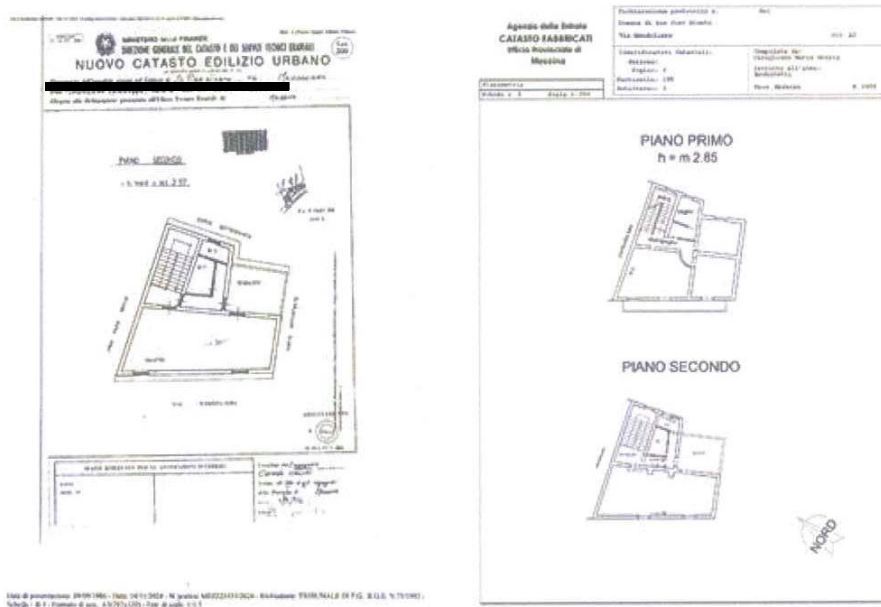
- Reclamo per mappa: nell'estratto di mappa risulta la campitura del fabbricato è stata invertita con quella della corte (onorario tecnico): € 150,00 : 2 = € 75,00: € 75,00
- variazione catastale per "migliore rappresentazione grafica" del sub 3 (piano 1 - 2): € 70,00 (spese invio pratica) + € 500,00 (onorario tecnico compreso cassa) = € 570,00: € 570,00
- Variazione catastale per "divis., ampliam., diversa distrib. degli spazi interni"(creato BCNC) : (€ 70,00 x 0) (spese istrutt. sub2) + (€70,00 : 2) (spese istrutt. costituzione B.C.N.C.)+ (€500,00 ad unità) : 2 (onor. tecn. compr. cassa)=€ 285,00: € 285,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dipendente dalle tempistiche degli uffici di competenza

Questa situazione è riferita solamente a punti 1), punti 2) e punto 5).

La planimetria catastale non autorizza l'intervento edilizio in sostituzione del Comune, quindi non legittima le irregolarità o abusi edilizi.





Mansarda-planimetria presente negli atti di pignoramento Piano primo e mansarda - planimetrie aggiornate in variazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi del Comune, C.E. n.6/85 prot. N. 6850 : 1) Difformità sagoma del lotto: il perimetro del lotto da rilievi topografici risulta non corrispondente con quello rappresentato negli elaborati urbanistici; 2) Difformità volumetria edificabile (cubatura) : il locale magazzino ed il piano mansardato non è previsto negli atti autorizzativi urbanistici. (normativa di riferimento: NORME URBANISTICHE e NORME D'ATTUZIONE del P.R.G. del Comune di San Pier Niceto (vedi Art. 54 - Art. 58 punto 6 e 7))

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

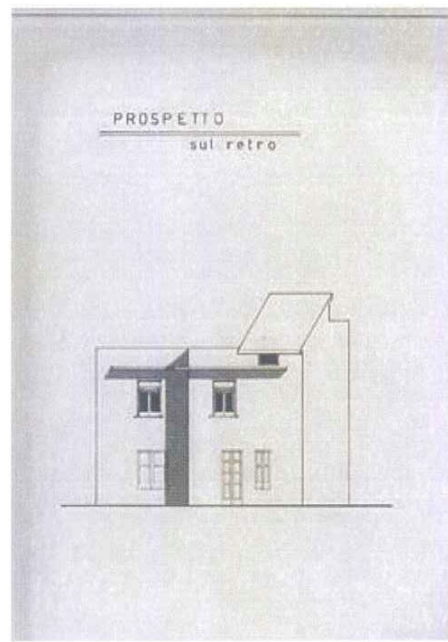
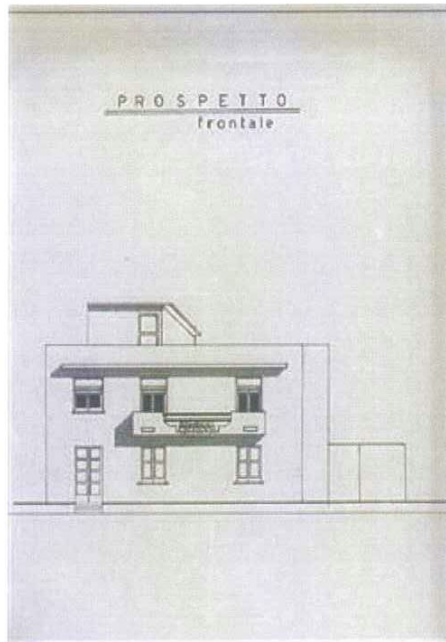
- Demolizione mansarda (calcolo a corpo) = Demolizione - trasporto e conferimento discarica - ripristino del lastrico solare con impermeabilizzazione in guaina saldata = € 20.000,00 : 2 = € 10.000,00 : € 1.000,00
- Demolizione magazzino (calcolo a corpo) = demolizione - trasporto e conferimento alla discarica - ripristino pavimentazione corte = € 5.000,00 : 2 = € 2.500,00 : € 2.500,00
- Gli oneri delle demolizioni del locale magazzino e del piano mansarda sono addebitati ai due appartamenti in quanto interessa l'intero fabbricato

Questa situazione è riferita solamente a demolizione piano mansarda.

- Il piano mansardato non è presente negli elaborati grafici urbanistici autorizzati e non può essere sanabile come si presenta nello stato dei luoghi, in quanto non rispetta le legittime condizioni regolamentari urbanistiche (vedi NORME URBANISTICHE e NORME D'ATTUZIONE del P.R.G. del Comune di San Pier Niceto). - Demolizione del magazzino e della mansarda (interessa tutto il corpo di fabbrica per cubatura, volumetria edificabile di un suolo, sicché essa costituisce dei diritti



edificatori)



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancante libretto d'impianto termico (normativa di riferimento: redazione APE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione libretto d'impianto termico da parte di un tecnico specializzato

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

Costi di regolarizzazione:

- libretto d'impianti redatto da tecnico impiantista specializzato = € 200,00 (incluso iva) : € 200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dipende dal tecnico





termo camino ubicato nel locale cucina



Bagno - i termosifoni presenti al piano sono alimentati dal termo camino

BENI IN SAN PIER NICETO VIA MENDOLIERE 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A/2

appartamento a SAN PIER NICETO Via Mendoliere 43, della superficie commerciale di **96,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

FABBRICATO IN CUI RICADE L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'edificio, dove ricade l'immobile oggetto di esecuzione, è sito nel Comune di San Pier Niceto (ME), Via Mendoliere n. 43 ed è confinante, nello stato di fatto, a OVEST con strada pubblica, a EST con part. 810, a NORD con part. 844 e SUD con part. 221.

Il corpo di fabbrica si sviluppa su tre elevazioni f.t. con una planimetria di forma trapezoidale, mentre la tipologia edilizia risulta residenziale bifamiliare. Esso si presenta costituito da due unità immobiliari (appartamenti), servite da un vano scala con ingresso prospettante sulla pubblica via, ubicate rispettivamente una al p.t., con annessa area cortilizia e locale magazzino di pertinenza, e l'altra piano primo, corredata ad un piano mansardato.

Nel complesso lo stabile si presenta in mediocre stato di conservazione in quanto i prospetti richiedono interventi di manutenzione ordinaria, la struttura, anche se è da un esame sommario e senza eseguire indagini distruttive, appare integra ed atta al suo scopo, non risultano infatti cedimenti od altre alterazioni strutturali.

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto di accertamenti, ubicata al piano secondo (primo piano f.t.) nel corpo di fabbrica suddetta, ha accesso dal corpo scala condominiale e si sviluppa su due livelli, di cui il piano sovrastante risulta piano mansardato. Esso si presenta con i due affacci prospicienti rispettivamente sia sulla Via Mendoliere che sull'area cortilizia.

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare quanto segue:

- l'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq 85,60 con una altezza utile di m 2,85, l'organizzazione degli ambienti interni è data da due camere da letto, corridoio, bagno e cucina/soggiorno che prospetta su un balcone, ubicato sul lato Ovest, consuperficie lorda complessiva di circa mq 9,90.

- il piano mansardato, di pertinenza esclusiva, è comunicante con l'appartamento



sopradetto tramite accesso dal corridoio da vano scala, si presenta con una superficie commerciale di circa mq 67,37 la cui copertura a tetto ha un'altezza utile media di circa m 2,53. Gli spazi interni, che si affacciano su un terrazzo del tipo a tasca, sono composti da un grande salone disimpegnato da due piccoli ambienti dati da un w.c. e un ripostiglio.

Altre caratteristiche tecniche

Le rifiniture interne alle pareti sono date da intonaco civile e pittura del tipolavabile, i pavimenti e il rivestimento delle pareti del servizio igienico sono del tipo ceramico, il W.C., avente predisposizione per l'acqua calda sanitaria, è provvisto di apparecchi igienico-sanitari in porcellana, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio datato.

L'appartamento è dotato da impianto di riscaldamento, costituito da un termo camino che alimenta i termosifoni presenti al piano, mentre la mansarda nell'area salone presenta un classico camino a legna.

Gli impianti elettrico, idrico e fognante sono sottotraccia e regolarmente allacciati alle rispettive reti pubbliche. Da evidenziare che gli impianti idrici ed elettrici di tutto il fabbricato hanno unico contatore per tipologia, la cui utenza è intestata alla Sig.ra [REDACTED] come dichiarazione da verbale del 19/11/2024 fatta dalla stessa.

L'immobile è finito in tutte le sue parti e la condizione manutentiva è complessivamente buona.

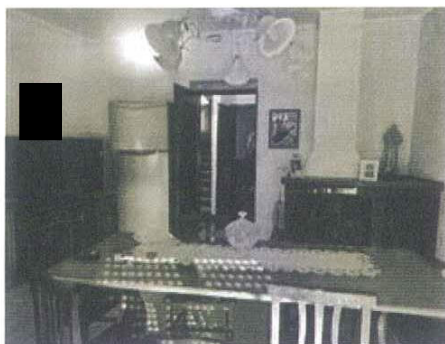
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 198 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Mendoliere, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord con il fabbricato altra ditta - part 244, sporge a Sud sul corpo di fabbrica magazzino, Est sulla corte del sub 2 e OVEST sulla Strada Provinciale per Condò (Via Mendoliere)

- variazione catastale: "divisione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni", costituzione del B.C.N.C. corrispondente al sub 5; - variazione catastale: "migliore rappresentazione grafica" in quanto mancante agli atti autorizzativi la planimetria del piano primo (invariato sub 3).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 2010.



appartamento - particolare locale cucina



mansarda - locale salone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i



più importanti centri limitrofi sono strada nazionale). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



Prospetto principale



Retrospetto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato possibile redigere l'APE in quanto manca il libretto d'impianto ed il certificato prova dei fumi, utile e necessaria.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	85,60	x	100 %	=	85,60
balcone	9,90	x	25 %	=	2,48
mansarda	0,00	x	0 %	=	0,00
terrazzo a tasca	0,00	x	0 %	=	0,00
LASTRICO SOLARE uso esclusivo circa mq 97,40 = area risultante dalla demolizione del locale mansardato (coeff. di merito applicabile per un lastrico solare è del 20% fino a 25 mq,	25,00	x	20 %	=	5,00

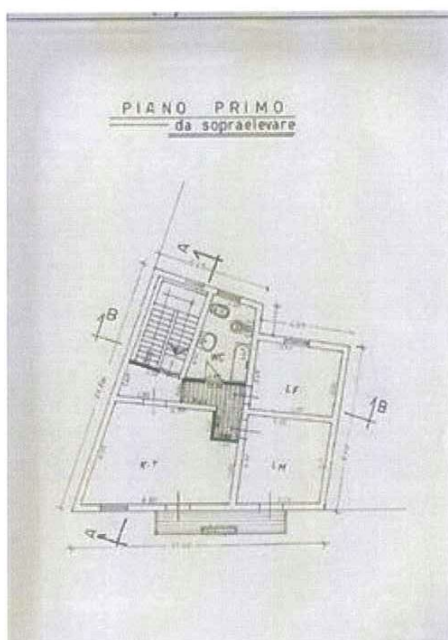


l'eccedenza della superficie sarà
calcolata al 5%)

LASTRICO SOLARE uso esclusivo
circa mq 97,40 = area risultante dalla
demolizione del locale mansardato
(coeff. di merito applicabile per un
lastrico solare è del 20% fino a 25 mq,
l'eccedenza della superficie sarà
calcolata al 5%)

72,40 x 5 % = 3,62

Totale: 192,90 96,70



C.E. n. 6/85 prot. 6850 - planimetria autorizzata



Planimetria appartamento da rilievo metrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO

Tale procedimento consiste nella ricerca del prezzo medio unitario di superficie edificata (superficie lorda) per la zona presa in esame, tenuto conto dell'ubicazione, dell'epoca e del tipo di costruzione e dello stato di conservazione, riferito all'immobile in oggetto.

Secondo informazioni assunte presso agenzie immobiliari, studi notarili e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, emerso che il prezzo medio per gli immobili simili viene a risultare di €/mq 600,00, mentre per il balcone, la mansarda e il terrazzo a tasca le superfici commerciali vengono



ridotti rispettivamente del 25% , 80% e 40%.

Pertanto risulta quanto segue:

Appartamento.....mq 85,60 x €/mq 600,00 =€ 51.360,00
Balcone (mq 9,90 x 0,25).....= mq 2,47 x €/mq 600,00 =€ 1.482,00

si ottiene dalla Somma = € 52.842,00

V1.....Sc x Pm =V1m = € 52.842,00

Mansarda (mq 67,37 x 0,80)= mq 53,90 x €/mq 600,00 =€ 32.340,00
Terrazzo a tasca (mq 14,40 x 0,40).....= mq 5,76 x €/mq 600,00 =€ 3.456,00

si ottiene dalla Somma = € 35.796,00

V2.....Sc x Pm =V2m = € 35.796,00

Valore di mercato.....V1m+ V2m = € 35.796,00 + € 52.842,00 = € 88.638,00
Valore di mercato = € 88.638,00

Prezzo di stima dell'intero IMMOBILE = Euro 88.638,00

(diconsi EuroOttantottomilaseicentotrentotto/00)

Il prezzo di stima dell'intero appartamento con mansarda è di € 88.638,00, ma nei calcoli inseriti nel programma di sistema viene considerata solo la superficie commerciale dell'appartamento, ubicato al piano secondo f.t., in quanto la mansarda va in demolizione, come relazionata al paragrafo "8.3 - conformità urbanistica", quindi l'estradosso del solaio diventerà un lastrico solare, superficie terminale dell'edificio con funzione di copertura e protezione del medesimo, previsto negli atti urbanistici autorizzati. Tale superficie sarà calcolato nella valutazione di stima .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,70 x 600,00 = **58.020,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.020,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 58.020,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza dell'immobile *(calcola secondo le direttive tecniche in uso)*

– superficie lorda o commerciale appartamento = mq 85,60



(determinata considerando il 100% delle murature di esclusiva pertinenza ed il 50% delle murature in comune con altre unità immobiliari e con il vano scala);

– superficie lorda balcone = mq 2,47

(determinata considerando il 25% della superf. totale mq 9,90)

– superficie lorda o commerciale mansarda = mq 53,90

(determinata considerando l' 80% della superf. totale mq 67,37)

– superficie lorda terrazzo a tasca = mq 5,76

(determinata considerando il 40% della superf. totale mq 14,40)

Per quanto trattato fino adesso per ulteriori approfondimenti si rimanda agli elaborati grafici.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: BARCELLONA P.G., osservatori del mercato immobiliare OMI

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/2	appartamento	96,70	0,00	58.020,00	58.020,00
				58.020,00 €	58.020,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: € 2.901,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 16.445,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 38.674,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 7% 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: € 2.707,18

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

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



Arrotondamento del valore finale: €. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 35.966,82

data 03/03/2025

il tecnico incaricato
Maria Grazia Caragliano

