

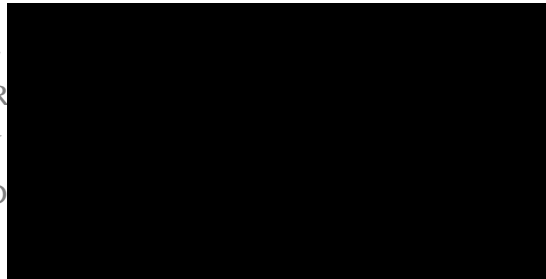


**TRIBUNALE ORDINARIO
BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

CONTENZIOSI CIVILI

n. 1/2003

ATTORE PRINCIPAL
ATTORE SECONDAR
CONVENUTO PRIN
CONVENUTO SECOND



GIUDICE: Dott.ssa Anna Smedile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del 04/05/2022

TECNICO INCARICATO:

Arch. LUCIA COLOSI
CF:CLSLCU74S46B149M
con studio in PACE DEL MELA (ME)
VIA REGINA MARGHERITA, 143
telefono: 3283352782
email: luciacolosi@archme.it
PEC: lucia.colosi@archiworldpec.it



Premessa:

La presente Consulenza Tecnica è redatta dalla sottoscritta Arch. Lucia Colosi giusta nomina del 30/03/2022 del Giudice Dott.ssa Anna Smedile, per dare seguito al mandato peritale di cui all'Ordinanza del 27/03/2022 con oggetto la determinazione del valore del bene destinato alla vendita oggetto di contenzioso civile.

**TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO
CONTENZIOSO CIVILE 1/2003**

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Edificio storico denominato "Ex Monte Agrario" a MONTALBANO ELICONA (ME), della superficie commerciale di 378 mq.

Immobile situato nel centro storico del Comune di Montalbano Elicona tra Corso Principe Umberto e via Placido Fiore ex via Monte Agrario, costituito da un fabbricato a due piani fuori terra.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 733 (catasto fabbricati), categoria D/5, rendita Euro 2.788,87
indirizzo catastale: Corso Principe Umberto, piano: T-1,

Coerenze: A nord-est con il Corso Principe Umberto, a sud-est con la via Placido Fiore ex via monte Agrario, a sud-ovest con il vicolo Placido Fiore e nord-ovest con fabbricato altra ditta part. 730.



2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per 6/16 di piena

Detto immobile è pervenuto per Atto di compravendita del 20/12/1978 in Notar Salvatore Cutrupia, trascritto il 13/01/1979 ai nn.ri 917/824 da potere del [REDACTED] e quote 4/16 ciascuno all' [REDACTED] per Atto di compravendita del 03/03/1986 in Notar Salvatore Cutrupia, [REDACTED] per le quote 2/16 ciascuno alle Sig.r [REDACTED]

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) **Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del 15/06/1992, Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, iscritta il 18/06/1992 ai nn.ri 18349/1641 a favore di Banco di Sicilia S.p.a. – Filiale di Messina [REDACTED] L'ipoteca grava su ¼ indiviso del fabbricato
Rinnovazione della suddetta ipoteca del 22/05/2012 ai nn.ri 13457/1194.
- 2) **Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del 30/12/1994, Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, iscritta il 07/01/1995 ai nn.ri 460/44 a favore della Sicilcassa S.p.a. – Messina, [REDACTED]
Rinnovazione della suddetta ipoteca del 15/12/2014 ai nn.ri 31413/2865.
- 3) **Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del 30/12/1994, Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, iscritta il 07/01/1995 ai nn.ri 461/45 a favore della Sicilcassa S.p.a. – Messina, contro [REDACTED]
Rinnovazione della suddetta ipoteca del 23/12/2014 ai nn.ri 32735/2996.
- 4) **Pignoramento** del 29/03/1995, Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, trascritto il 28/04/1995 [REDACTED] – Filiale di Messina, [REDACTED]
[REDACTED] ai nn.ri 8049/5962.

[REDACTED] Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, trascritto il 14/02/1997
[REDACTED] Banco di Sicilia – Succursale di Milazzo [REDACTED]
[REDACTED]



- 6) **Pignoramento** del 15/11/2006, Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, trascritto il 16/12/2006 ai nn.ri 52827/29719, a favore del Banco di Sicilia S.p.a. – [REDACTED]

Le iscrizioni di cui ai n. 2) 3) 6) trovano riscontro nelle ispezioni ipotecarie effettuate su richiesta per immobile. Le iscrizioni di cui ai n. 1) 4) 5) trovano riscontro nelle ispezioni ipotecarie effettuate su richiesta per nominativo delle intestatarie poiché in quest'ultime l'immobile in oggetto è stato erroneamente riportato al foglio catastale 13 anziché al foglio 31 (a riscontro delle osservazioni nella relazione ventennale del 18/05/2016 agli atti del fascicolo).

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile ricade nel Programma di Fabbricazione del Comune di Montalbano Elicona in Zona "A" di Centro Storico.

A seguito di richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Comunale non risultano pratiche presentate relative all'immobile in oggetto.

Il cattivo stato di conservazione ha determinato negli anni un degrado generale della struttura del fabbricato tale da ritenersi pericolosa per la pubblica incolumità. Tale condizione è stata più volte evidenziata dall'Ufficio Tecnico Comunale, dal Corpo di Polizia Municipale e dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e le rispettive segnalazioni sono confluite in diverse ordinanze di messa in sicurezza e ripristino statico dell'immobile:

- Ordinanza Sindacale n.53 del 12/10/1995
- Ordinanza Sindacale n.9 del 21/01/2000
- Ordinanza Sindacale n.3 del 02/02/2016 (già agli atti del fascicolo)

A seguito di richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Vincoli della Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali di Messina si è potuto verificare che l'immobile non è sottoposto a vincolo diretto.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile è regolarmente censito al Catasto Urbano del Comune di Montalbano Elicona al foglio 31 particella 733, categoria D/5, rendita Euro 2.788,87.

I dati identificativi dell'immobile e degli intestatari riportati in visura sono corretti, ma manca la consistenza e/o superficie catastale.

A seguito di richiesta di rilascio della planimetria catastale all'Agenzia del Territorio di Messina, non risulta depositata alcuna planimetria.

La regolarizzazione catastale prevede l'inserimento della "planimetria mancante", ma considerando lo stato dell'immobile non è al momento possibile redigerla in quanto, a causa del crollo di parti strutturali non è consentito accedervi in sicurezza per effettuare il rilievo metrico.



6. DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel centro urbano di Montalbano Elicona (ME). Si affaccia sulla piazza antistante il Santuario di Maria SS. Della Provvidenza e rientra nel perimetro del centro storico ai piedi del borgo medievale.

I centri limitrofi più vicini sono Patti (27 Km), Barcellona Pozzo di Gotto (36 Km) e Milazzo (48 Km). L'autostrada più vicina è l'A20 e il casello autostradale di Falcone dista 20 Km.



7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato tra Corso Principe Umberto e via Placido Fiore ex via Monte Agrario.

Trattasi di un fabbricato a due elevazioni fuori terra presumibilmente edificato nella seconda metà del 1800. Tale collocazione temporale è data, oltre che dalla tipologia costruttiva e dagli elementi decorativi della facciata principale, anche dalla destinazione d'uso originaria dell'immobile. Denominato "*Monte Agrario o Peculio Frumentario*" fu sede di una banca agricola che a partire dal 1887 contribuì a finanziare le trasformazioni agrarie nel territorio.

Sulla facciata principale la targa commemorativa riporta l'anno 1684, anno della morte del noto Placido Fiore, da cui prende il nome il vicolo accanto, benefattore a cui si deve l'istituzione del *Peculio*.

L'immobile ha l'ingresso principale su Corso Principe Umberto e un secondo accesso nel prospetto retro su Vicolo Placido Fiore.

La struttura portante del fabbricato è realizzata con muratura di pietrame squadrato listata con coccio e la struttura del solaio interpiano e del tetto è in legno. All'esterno sono visibili alcune lesioni nella sommità della struttura muraria, certamente collegate al crollo di una porzione del tetto in legno all'interno. Dalla finestra posta nel prospetto laterale è evidente il crollo di parte del solaio interpiano, anch'esso in legno. Dalla porta posta sul prospetto retro è visibile parte del solaio interpiano con le travi molto deteriorate e puntellate da un palo in legno.



Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno e al primo piano, in quanto le precarie condizioni statiche del solaio interpiano e del tetto non consentono l'accesso in sicurezza.

Si è potuto comunque procedere alla misurazione esterna dei prospetti e pertanto confermare la consistenza asserita nella CTU del 22/02/2012 dal tecnico Ing. Giuseppe Genovese e la relativa planimetria redatta (già agli atti del fascicolo e che qui si allega).

L'immobile non è dotato di impianti e servizi, gli infissi in legno delle porte e finestre sono molto danneggiati o addirittura ormai del tutto inesistenti.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

8. CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Edificio	378 mq	x	100 %	=	378 mq

L'immobile non risulta divisibile.

9. VALUTAZIONE

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per immobili di tipologia simile in zona residenziale di centro storico, i prezzi di compravendita oscillano tra 500 e 820 €/mq (Banca dati quotazioni immobiliari, anno 2021, 2° semestre - Agenzia delle Entrate).

Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile di particolare rilevanza, l'epoca di costruzione e la località dove è situato, si assume l'importo di 800 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 378 mq x 800,00 €/mq = **€ 302.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costo per la ristrutturazione comprendente: adeguamento sismico struttura, rifacimento dei solai, copertura, impianti e finiture (300 €/mq)	- € 113.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato **€ 189.000,00**



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate per la seguente stima sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Montalbano Elicona, Soprintendenza di Messina, agenzie: Patti, Milazzo, Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate.

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;

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

descrizione	consistenza	valore di mercato
Edificio storico	378 mq	€ 189.000,00

11. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di C.T.U. i seguenti documenti:

- Documentazione fotografica
- Visura catastale storica
- Estratto di mappa catastale
- Planimetria immobile
- Ispezioni ipotecarie
- Richiesta atti Comune - Soprintendenza – Catasto
- Convocazione sopralluogo

Pace del Mela, 04/05/2022

f.to digitalmente

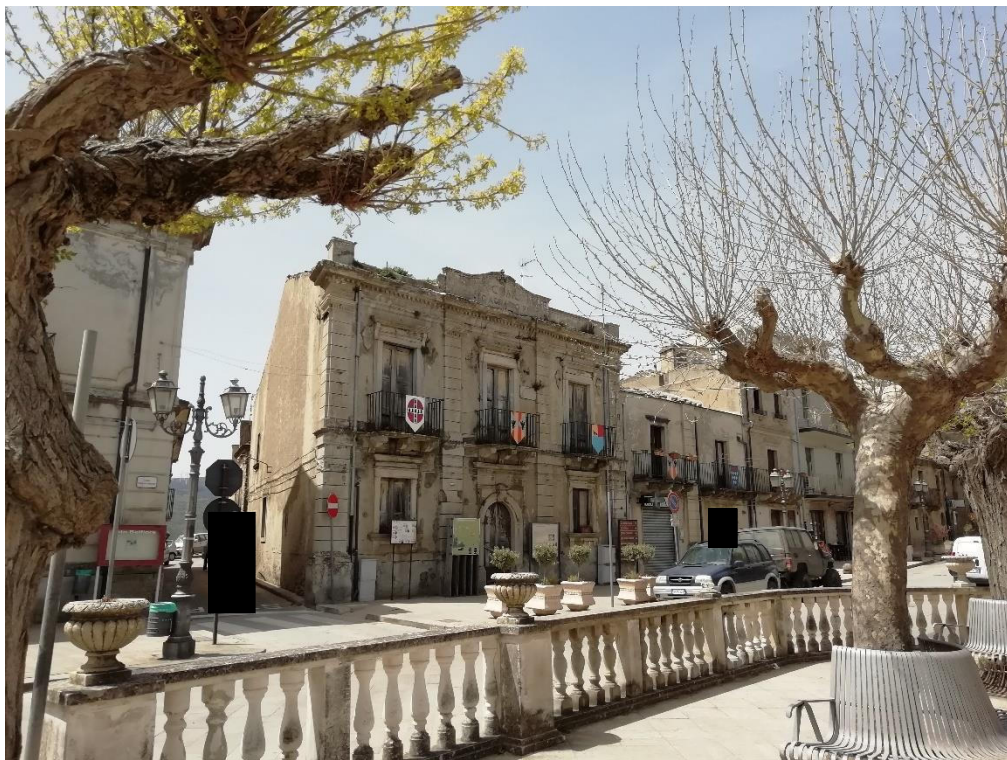
Il C.T.U.

Arch. Lucia Colosi



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Prospetto su Corso Principe Umberto



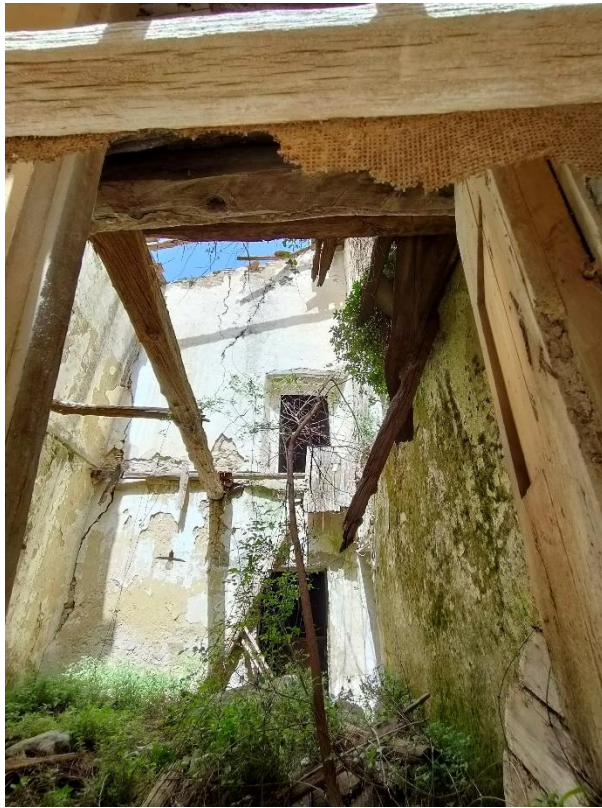
Prospetto laterale su via Placido Fiore ex via Monte Agrario



Prospetto su vicolo Placido Fiore



Interni



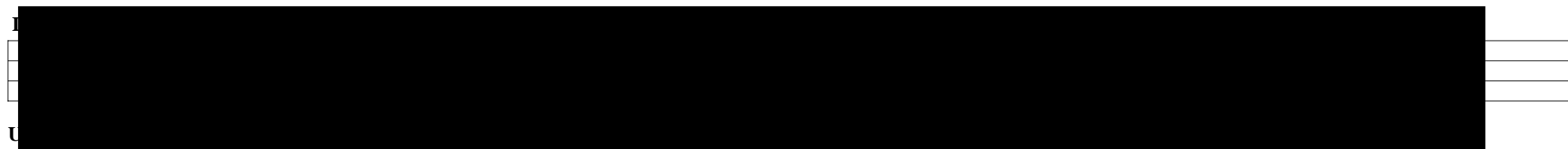
Particolari prospetto principale



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2022

Dati della richiesta	Comune di MONTALBANO ELICONA (Codice:F400)
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA
	Foglio: 31 Particella: 733



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		31	733				D/5				Euro 2.788,87	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2011 Pratica n. ME0290238 in atti dal 11/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 41099.1/2011)	
Indirizzo		CORSO PRINCIPE UMBERTO n. 20 Piano T - 1											
Notifica							Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F400 - Foglio 31 - Particella 733

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		31	733				D/5				Euro 2.788,87 L. 5.400.000	VARIAZIONE del 16/11/1999 in atti dal 16/11/1999 CLS (n. DUF.2/1999)	
Indirizzo		VIA PRINCIPE UMBERTO n. 20 Piano T - 1											
Notifica							Partita		1000463		Mod.58		-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2022

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		31	733				D/5					Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA PRINCIPE UMBERTO n. 20 Piano T - 1											
Notifica						Partita		376		Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Si		DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprieta' 4/16
		(1) Proprieta' 6/16
		(1) Proprieta' 6/16
D		DI GOTTO (ME) Registrazione UR Sede BARCELLONA

Situazione degli intestati dall'im

	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprieta' 1/4 fino al 03/03/1986
		(1) Proprieta' 1/4 fino al 03/03/1986
		(1) Proprieta' 1/4 fino al 03/03/1986
		(1) Proprieta' 1/4 fino al 03/03/1986
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

N=28700



E=2400

1 Particella: 733

Comune: (ME) MONTALBANO ELICONA Scala originale: 1:1000
Foglio: 31 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metProtocollo pratica T439761/2022
3-Mag-2022 22:14:21

ALLEGATO N. 3

LOTTO 9
Foglio 31, Part. 733
FABBRICATO A DUE ELEVAZIONI FUORI TERRA

PLANIMETRIA GENERALE
Scala 1:200

