



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA ANNA SMEDILE

CUSTODE:
AVV. STEFANIA P. CALABRO'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)
 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
ARCH. STEFANO ANTONIO SAIJA

CF: SJASFN73D25F206D
con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA IMMACOLATA, 52
telefono: 3476644673
email: stesaj@tiscali.it
PEC: stefanoantonio.saija@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 3/2024**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a MERI' VIA DOTTOR BORGHESE 37, della superficie commerciale di **185,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento della superficie commerciale di mq. 170 più mq. 23 di balconi, posto al primo piano di uno stabile sito in Merì (ME) in via Dottore Borghese n. 37, avente tre elevazioni fuori terra, realizzato con struttura portante in mattoni pieni e solai laterocementizi e copertura a falde inclinate.

All'unità immobiliare si accede da vano scala con apertura sulla via pubblica. Si compone dei seguenti vani: piccolo ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, camera da letto, disimpegno, bagno, cameretta, ripostiglio. Sul balcone retrostante sono presenti due verande adibite rispettivamente a vano caldaia/ripostiglio e wc/lavanderia.

L'appartamento è rifinito e risulta pavimentato con piastrelle ceramiche, tutte le pareti sono intonacate e rifinite con tinteggiatura di bianco traslucido (tinteggiatura di tipo plastico). Pur non risultando allacciato alla rete della distribuzione di GAS metano, è munito di caldaia a gas e di impianto di riscaldamento che, all'occorrenza, si potrebbe revisionare e rimettere in funzione. Le porte interne sono di tipo tamburato con riquadri decorativi in vetro colorato. Cucina e bagno hanno le pareti rivestite di piastrelle. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrate non a taglio termico, con avvolgibili in plastica.

Le facciate esterne del fabbricato sono prive di intonaco di rifinitura. Le superfici sono trattate con semplice malta cementizia.

L'edificio è allacciato alle reti elettrica, idrica e fognaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 669 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: via DOTTORE BORGHESE 37, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DONAZIONE

Il bene era identificato col sub. n. 2. Durante il sopralluogo si sono registrati degli ampliamenti eseguiti con opere murarie e metalliche sugli sporti dei balconi posti sul retro. Dovendosi riportare questi ampliamenti su nuova planimetria catastale, lo scrivente ha inoltrato pratica di variazione DOCFA al Catasto dei Fabbricati di Messina. Il procedimento ha comportato la soppressione del vecchio sub 2 e la costituzione del nuovo sub 5.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	185,18 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:	€. 112.867,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.867,00
Data della valutazione:	14/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I beni del presente lotto sono nella disponibilità del debitore. Dal certificato di residenza esibito dal custode come allegato alla sua relazione, risulta essere abitazione del nucleo familiare del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 07/03/2017 a BARCELLONA P.G. ai nn. 5222/615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: € 87.247,46

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/01/2024 a BARCELLONA P.G. ai nn. 2378/1858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Ulteriori avvertenze:



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Il condominio, consistendo di sole n. 3 unità immobiliari, non è stato costituito. L'area comune è riassumibile nel solo vano scala. Di fatto l'appartamento al piano terra sarebbe dotato di accesso autonomo sulla via pubblica, tuttavia è in comunicazione diretta col vano scala con il quale comunica mediante una porta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE (dal 01/03/1994), con atto stipulato il 01/03/1994 a firma di NOTAIO FELICE SPINELLA ai nn. 45044 di repertorio, registrato il 18/03/1994 ai nn. 384.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento in Merì via Dottore Borghese n. 37

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 17/01/1987 con il n. 2/87 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Merì, ha consentito prendere visione del fascicolo edilizio del fabbricato. Relativamente alla C.E. n. 2/87, questa autorizzava la sopraelevazione del fabbricato esistente con realizzazione della terza elevazione fuori terra. Per quanto riguarda il primo piano, già esistente ed oggetto della presente stima, si è appurato che l'Ufficio Tecnico del Comune di Merì con nota n. 6212 del 21.09.1987, in riscontro alla richiesta del rilascio dell'abitabilità avanzata dalla ditta proprietaria, rispondeva che per l'appartamento al primo piano il Genio Civile non aveva rilasciato il certificato di cui all'art. 28. Invitava, quindi, la ditta richiedente ad esibirlo per poter procedere al rilascio del certificato di abitabilità. Dall'esame del fascicolo edilizio risulta che la richiesta non abbia poi avuto seguito, pertanto l'appartamento attualmente è ancora sprovvisto del certificato di agibilità.

LICENZA EDILIZIA N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO PER ABITAZIONE CIVILE, presentata il 30/06/1968.

Il titolo è riferito solamente a Piano terra e piano primo.

L'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Merì, ha consentito prendere visione del fascicolo edilizio del fabbricato. All'interno erano presenti degli elaborati grafici, a firma del Geom. Ruolo Giuseppe, i quali riportavano impressa la data del 30.06.1968 risultando, tuttavia, sprovvisti di timbrature ufficiali da parte dell'Ente. In essi si rappresentava il progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione limitatamente alle prime due elevazioni fuori terra. La terza elevazione verrà autorizzata con la Concessione Edilizia n. 2/87 dove non si fa nessun riferimento al numero della Licenza Edilizia del 1968. Nella richiesta del certificato di abitabilità presentata in data 05.09.1987, si riporta testualmente "...fabbricato a tre elevazioni F.T. di cui il Piano



Terra e il primo piano autorizzati con licenza edilizia del 1978..." ma deve trattarsi di un errore nel riportare l'esatta data del 1968, stante il fatto che con la Legge 10/1977 (Legge Bucalossi) non si trattò più di Licenza Edilizia ma bensì di Concessione Edilizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n. 36 del 10/04/1981, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: SI RIMANDA ALLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La **presentazione dell'atto di aggiornamento catastale DOCFA**, necessario per aggiornare la planimetria in atti, **ha comportato la soppressione del subalterno n. 2**, con il quale il bene figura nell'atto di pignoramento, e la costituzione di un nuovo subalterno.

Adesso l'immobile pignorato si identifica al Catasto dei Fabbricati della Prov. di Messina nel Comune di Merì al foglio 1 particella 669 sub. 5.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. n. 16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

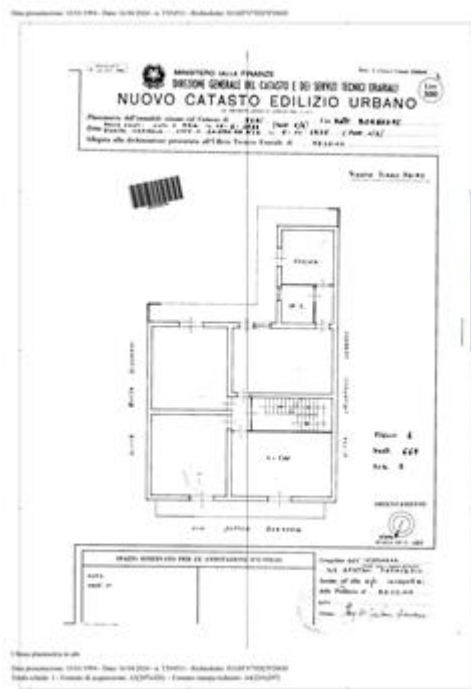
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità planimetriche riscontrate erano le stesse riportate nel giudizio di conformità urbanistica, ovvero la mancata rappresentazione nella planimetria catastale degli ampliamenti realizzati sui balconi posteriori del ripostiglio delle due verande con struttura precaria. Lo scrivente, come autorizzato dal decreto del G.E., ha provveduto alla loro regolarizzazione. Previamente ha inviato al Catasto di Messina pratica di variazione catastale DOCFA per creare il BENE COMUNE NON CENSIBILE costituito dal vano scala comune. Questo era esistente solo sulla carta, poiché il tecnico che aveva catastato il fabbricato lo aveva introdotto nell'elenco dei subalterni con il n. 4. Tuttavia, esso non risultava essere esistente ed è stato necessario riproporlo. Infine si è trasmessa altra pratica di variazione catastale DOCFA ai fini dell'aggiornamento della planimetria catastale in atti. Ciò ha comportato il cambio dell'identificativo catastale, con soppressione del subalterno n. 2 e la costituzione del nuovo subalterno n. 5.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Piano Primo





Planimetria catastale esistente



Planimetria catastale aggiornata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'esame della pratica edilizia è stato condotto visionando gli elaborati grafici del progetto del piano terra e del piano primo, risalente al 30.06.1968, e gli elaborati grafici della C.E. n. 2 del 17.01.1987 con la quale si realizzò la sopraelevazione del piano secondo. Ebbene, soffermandosi solo al primo piano, negli elaborati del 1968 nella parte retrostante del fabbricato (che affaccia sul cortile interno) il balcone in progetto aveva una forma ad "L", partiva dal confine di sinistra piegava poi verso l'alto e terminava a filo della muratura, ovvero non ripiegava nell'angolo per poi proseguire verso il confine di destra fino al fabbricato adiacente. Negli elaborati grafici successivi, quelli della C.E. n. 2/87, invece, l'originario balcone a forma di "L" faceva il giro dell'angolo e proseguiva verso destra terminando poi al confine. Dal sopralluogo è emersa una situazione diversa sia dalla Licenza Edilizia del 1968 sia dalla Concessione Edilizia del 1987. Si è riscontrata l'esistenza del balcone a forma di "L" ed in più un altro balcone, posto a nord nei disegni grafici della planimetria, sul quale, senza nessun titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Merì, è stato eseguito un ampliamento volumetrico dell'unità immobiliare, realizzando un piccolo ripostiglio a servizio dell'abitazione. Lo spazio risulta delimitato da muratura spessa cm. 10 e munito di una piccola finestra. In realtà, la realizzazione del balcone, probabilmente non avvenne al momento dell'edificazione del 1968, bensì contemporaneamente ai lavori di sopraelevazione di cui alla C.E. del 1987. Questo è possibile desumerlo dal fatto che risulta mancare proprio la parte angolare che avrebbe creato continuità con il balcone esistente ad "L" (e quindi realizzato seguendo correttamente il progetto del 1968) e quello poi aggiunto, forse, perchè di difficile realizzazione. Si tratta di supposizioni basate su esame documentale, dello stato dei luoghi e su logiche deduzioni tecniche. Oltre ciò, sempre sulla balconata posteriore e senza riscontro di alcun titolo di autorizzazione edilizia, sono state rinvenute due verande aventi struttura metallica di alluminio e pannellature opache e vetrate. Una di esse costituisce il secondo bagno dell'abitazione, la seconda delimita lo spazio caldaia e funge anche da ripostiglio. Per regolarizzare le incongruenze elencate, si rende necessario istruire

realizzato con struttura portante in mattoni pieni e solai laterocementizi e copertura a falde inclinate.

All'unità immobiliare si accede da vano scala con apertura sulla via pubblica. Si compone dei seguenti vani: piccolo ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, camera da letto, disimpegno, bagno, cameretta, ripostiglio. Sul balcone retrostante sono presenti due verande adibite rispettivamente a vano caldaia/ripostiglio e wc/lavanderia.

L'appartamento è rifinito e risulta pavimentato con piastrelle ceramiche, tutte le pareti sono intonacate e rifinite con tinteggiatura di bianco traslucido (tinteggiatura di tipo plastico). Pur non risultando allacciato alla rete della distribuzione di GAS metano, è munito di caldaia a gas e di impianto di riscaldamento che, all'occorrenza, si potrebbe revisionare e rimettere in funzione. Le porte interne sono di tipo tamburato con riquadri decorativi in vetro colorato. Cucina e bagno hanno le pareti rivestite di piastrelle. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrate non a taglio termico, con avvolgibili in plastica.

Le facciate esterne del fabbricato sono prive di intonaco di rifinitura. Le superfici sono trattate con semplice malta cementizia.

L'edificio è allacciato alle reti elettrica, idrica e fognaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 669 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: via DOTTOR BORGHESE 37, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DONAZIONE

Il bene era identificato col sub. n. 2. Durante il sopralluogo si sono registrati degli ampliamenti eseguiti con opere murarie e metalliche sugli sporti dei balconi posti sul retro. Dovendosi riportare questi ampliamenti su nuova planimetria catastale, lo scrivente ha inoltrato pratica di variazione DOCFA al Catasto dei Fabbricati di Messina. Il procedimento ha comportato la soppressione del vecchio sub 2 e la costituzione del nuovo sub 5.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1968.



Soggiorno



Cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono BARCELLONA P.G., MILAZZO, SANTA LUCIA DEL MELA, SAN FILIPPO DEL MELA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media



negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante km 0,2	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento della superficie commerciale di mq. 170 più mq. 23 di balconi, posto al primo piano di uno stabile sito in Merù (ME) in via Dottore Borghese n. 37, avente tre elevazioni fuori terra, realizzato con struttura portante in mattoni pieni e solai laterocementizi. All'unità immobiliare si accede da vano scala comune ai tre piani, avente apertura sulla via Dottore Borghese. Il vano scala è rifinito con pavimentazione in granito e intonaco civile alle pareti e soffitto. L'appartamento si compone dei seguenti vani: piccolo ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, camera da letto, disimpegno, bagno, cameretta, ripostiglio. L'altezza utile interna di locali è pari a m. 2,90. Sul balcone retrostante sono presenti due verande realizzate in struttura precaria di alluminio. Una di queste funge da ripostiglio ed in essa trova collocazione la caldaia a gas, mentre nella seconda è stato realizzato un vano adibito a WC e lavanderia. Per far ciò è stato necessario rialzare la quota del pavimento per permettere il posizionamento delle tubazioni di scarico.

L'appartamento è totalmente rifinito, tutti i vani risultano pavimentati con le stesse piastrelle ceramiche, fatta eccezione per il bagno interno che ha una pavimentazione e rivestimento delle pareti di diverso tipo; la cucina ha le pareti in corrispondenza del lavello e dei fornelli rivestite di piastrelle ceramiche. Tutte le pareti sono intonacate e rifinite con tinteggiatura di bianco traslucido (tinteggiatura di tipo plastico). E' dotato di caldaia a gas e di impianto di riscaldamento, seppur non in funzione perchè, come riferito, l'appartamento è privo di allaccio alla rete pubblica di distribuzione del GAS metano. *** DATO OSCURATO *** Le porte interne sono di tipo tamburato con riquadri decorativi in vetro colorato. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrate (entrambi non a taglio termico) ed avvolgibili in plastica.

L'esame delle superfici murarie interne ha evidenziato la presenza alcune patologie di degrado. Si sono riscontrate tracce di alcune infiltrazioni d'acqua ed evidenti segni di condensa superficiale, quest'ultima causa dell'insorgere di muffe diffuse. Relativamente alle muffe, il fenomeno si è verificato principalmente nel bagno principale dell'abitazione, e nei dintorni, dove l'intera superficie verticale libera dai rivestimenti ceramici ed il soffitto, sono ampiamente affetti dall'insorgenza di questo degrado. Le muffe, notoriamente, sono dovute alla combinazione del condensarsi del vapore acqueo - cosa abbastanza comune quindi nei vani adibiti a servizi igienici e zona cottura nelle cucine - ed insufficiente areazione dell'ambiente. Qui, si aggiunga che, come già riportato, la tinteggiatura delle superfici è realizzata con pittura di tipo plastico e questo certamente ha impedito ai vapori di



penetrare all'interno delle strutture e opere murarie, cosa che da un lato ha protetto sicuramente queste ultime, ma dall'altro ha causato il permanere prolungato dell'umidità sulle superfici e il successivo insorgere, appunto, delle muffe.

Tracce di muffa si son riscontrate anche nel vano disimpegno antistante il bagno (privo di areazione), nella cameretta posta nelle immediate vicinanze e nel soggiorno, dove l'intero perimetro evidenzia una fascia sommitale di macchie scure.

Le infiltrazioni d'acqua sono localizzate nel vano soggiorno nella parete a contatto con il fabbricato adiacente ed anche nel vano ripostiglio ricavato abusivamente sul retro del fabbricato con l'ampliamento sul balcone, dove sono evidenti le problematiche legate alla diffusa infiltrazione di acqua proveniente dall'alto. Il sottofondo del balcone di copertura presenta, infatti, evidenti segni con in atto rigonfiamenti dello strato di finitura e formazione di cristalli salini.

Infine, si segnala la presenza di diverse lesioni nelle murature portanti del fabbricato dovute ad assestamenti vari del fabbricato avvenuti nel corso del suo ciclo di vita.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, esternamente non risulta rifinito, ed infatti le facciate esterne di entrambi i fronti, sono soltanto rinzaffate con malta cementizia; è allacciato alle reti elettrica, idrica e fognaria comunali e alla rete di distribuzione dell'energia elettrica. Come già riportato, l'appartamento non usufruisce della rete del gas.

CLASSE ENERGETICA:

[97,04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240917-083047-79626 registrata in data 17/09/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda	170,00	x	100 %	=	170,00
superficie balconi	23,00	x	66 %	=	15,18
Totale:	193,00				185,18





Planimetria con evidenziati gli abusi



Vista dalla via Dottore Borghese

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2024

Fonte di informazione: SITO WEB IDEALISTA

Descrizione: Quadrilocale in vendita in via Borghese, 40

Indirizzo: via Borghese, 40 - MERI'

Superfici principali e secondarie: 179

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 659,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2024

Fonte di informazione: SITO WEB IDEALISTA

Descrizione: Villa in vendita

Indirizzo: via Borghese s.n.c

Superfici principali e secondarie: 745
Superfici accessorie:
Prezzo: 380.000,00 pari a 510,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/07/2024
Fonte di informazione: SITO WEB IDEALISTA
Descrizione: Appartamento in vendita
Indirizzo: via Prof. D'Amico, 22
Superfici principali e secondarie: 142
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 598,59 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile è stata condotta prendendo informazioni presso le agenzie immobiliari operanti in zona. Ci si è rivolti alle agenzie immobiliari di Barcellona P.G. e Milazzo, richiedendo un valore di vendita per l'immobile. Molto fruttuose sono state le ricerche condotte in rete, dove si son rinvenuti annunci per immobili posti nelle immediate vicinanze di quello da stimare.

Il frutto di questa indagine conoscitiva è stato il più probabile valore di mercato per l'immobile, per il quale si è ritenuto congruo un valore di 650 euro al metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 185,18 x 650,00 = **120.367,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Lavori di manutenzione per il ripristino della salubrità dei locali.	-2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.867,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.867,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il giusto valore di mercato dei beni di cui al presente lotto, si è adottato il metodo della stima sintetica analitica. Si sono confrontati i valori di beni simili posti sul mercato immobiliare, reperiti sia siti delle agenzie operanti sul territorio, sia presso le agenzie stesse, delineando il valore unitario poi adottato per definire il valore di stima finale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MERI', agenzie: MILAZZO, 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	appartamento	185,18	0,00	117.867,00	117.867,00
				117.867,00 €	117.867,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.867,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.867,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 3/2024**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a MERI', frazione CONTRADA LANZERIA o CANALE, della superficie commerciale di **920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno della superficie catastale di mq. 920, situato in C/da Lanzeria o Canale, dove si giunge tramite la S.P. 73 prendendo una diramazione dello Stretto Piano d'Anzi. L'area ricade in zona connotata orograficamente da forte pendenza ed attualmente giace in stato incuria.

Infatti, sia a causa della barriera costituita dalla folta vegetazione infestante, sia per l'appunto all'orografia, non è stato possibile accedere al fondo, ma soltanto prendere visione diretta dalla strada e dall'alto con rilievo fotografico eseguito con drone. Si registra la presenza di varie specie vegetali: ulivi in particolare, poi qualche albero di alto fusto, apparentemente di carrubbo, ed altre tipologie, probabilmente alberi da frutto. Dall'esame del rilievo fotografico non si riesce ad avere la certezza della presenza di una sistemazione del terreno con terrazzamenti, i quali potrebbero semplificare la conduzione agricola del fondo.

Nessuna descrizione del fondo veniva riportata nell'atto di acquisto del 13.10.2010.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 920, reddito agrario 3,80 €, reddito dominicale 3,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DEL 13.10.2010

Coerenze: Confina a SUD-OVEST con via pubblica, i restanti fronti confina con terreni appartenenti a terzi.

Il terreno presenta una forma poligonale, un'orografia forte pendenza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	920,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.760,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.760,00
Data della valutazione:	14/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il terreno risulta libero e nella piena disponibilità del proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 07/03/2017 a BARCELLONA P.G. ai nn. 5222/615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: € 87.247,46

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/01/2024 a BARCELLONA P.G. ai nn. 2378/1858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/10/2010), con atto stipulato il 13/10/2010 a firma di NOTAIO FAZIO ANTONINO ai nn. 13352 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 06/08/1990 fino al 13/10/2010), con atto stipulato il 06/08/1990 a firma di NOTAIO MARIO DI BELLA ai nn. 1224 di repertorio, registrato il 21/08/1990 ai nn. 1085

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n. 36 del 10/04/1981, l'immobile ricade in zona E - AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: SI RIMANDA ALLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MERI', FRAZIONE CONTRADA LANZERIA O CANALE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MERI', frazione CONTRADA LANZERIA o CANALE, della superficie commerciale di **920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno della superficie catastale di mq. 920, situato in C/da Lanzeria o Canale, dove si giunge tramite la S.P. 73 prendendo una diramazione dello Stretto Piano d'Anzi. L'area ricade in zona connotata orograficamente da forte pendenza ed attualmente giace in stato incuria.

Infatti, sia a causa della barriera costituita dalla folta vegetazione infestante, sia per l'appunto all'orografia, non è stato possibile accedere al fondo, ma soltanto prendere visione diretta dalla strada e dall'alto con rilievo fotografico eseguito con drone. Si registra la presenza di varie specie vegetali:



ulivi in particolare, poi qualche albero di alto fusto, apparentemente di carrubbo, ed altre tipologie, probabilmente alberi da frutto. Dall'esame del rilievo fotografico non si riesce ad avere la certezza della presenza di una sistemazione del terreno con terrazzamenti, i quali potrebbero semplificare la conduzione agricola del fondo.

Nessuna descrizione del fondo veniva riportata nell'atto di acquisto del 13.10.2010.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 920, reddito agrario 3,80 €, reddito dominicale 3,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DEL 13.10.2010

Coerenze: Confina a SUD-OVEST con via pubblica, i restanti fronti confina con terreni appartenenti a terzi.

Il terreno presenta una forma poligonale, un'orografia forte pendenza



Vista dalla strada pubblica



Vista dall'alto

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 MILAZZO, SANTA LUCIA DEL MELA, BARCELLONA P.G., SAN FILIPPO DEL MELA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Vista aerea frontale



Vista aerea laterale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie terreno	920,00	x	100 %	=	920,00
Totale:	920,00				920,00



Mappa catastale f. 3 part. 300



Ingrandimento mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/08/2024

Fonte di informazione: Immobiliare Fiorello

Descrizione: Terreno agricolo in località Femminamorta

Indirizzo: via femminamorta s.n.c

Superfici principali e secondarie: 5120

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 1,95 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il più probabile valore di mercato del terreno, si è fatto affidamento alle agenzie immobiliari che trattano immobili ricadenti nel comune di ubicazione del fondo e annunci immobiliari presenti sul web. Nel determinare il valore del fondo, in questo caso, si è pure fatto riferimento a persona operante nel campo della compravendita e stima di terreni agricoli ed operante nello stesso comune.

Non si è invece potuto far riferimento al prezzo col quale fu acquistato il terreno. L'acquisto, risalente all'anno 2010, fu effettuato pagando il prezzo di € 10.500, pari ad 11,41 €/mq, prezzo che rivalutato all'attualità varrebbe 14,63 €/mq.. Tale valore è attualmente abbondantemente sopra il reale valore ricavato dalle indagini effettuate e, pertanto, è stato scartato.

Pertanto, le ricerche eseguite sul web hanno portato al rinvenimento di un annuncio per un terreno che, seppur ricadente nel Comune di Barcellona P.G., è assai prossimo in linea d'aria a quello da stimare ed avente, caratteristiche simili.

Riassumendo, tale indagine conoscitiva ha portato all'individuazione del valore consigliato dal



mediatore, pari a 3,00 €/mq..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 920,00 x 3,00 = 2.760,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 2.760,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.760,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il giusto valore di mercato dei beni di cui al presente lotto, si è adottato il metodo della stima sintetica analitica. Si sono confrontati i valori di beni simili posti sul mercato immobiliare, reperiti sia siti delle agenzie operanti sul territorio, sia presso le agenzie stesse, delineando il valore unitario poi adottato per definire il valore di stima finale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MERI', agenzie: MILAZZO, 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	terreno agricolo	920,00	0,00	2.760,00	2.760,00
				2.760,00 €	2.760,00 €

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: €. 2.760,00

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:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.760,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 3/2024**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cascina a MILAZZO VIA PALOMBARO 38-40, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **168,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato a due elevazioni fuori terra e copertura a falde inclinate. Realizzato con struttura portante di muratura mista di pietrame e mattoni, solai intermedi e copertura con struttura portante lignea, pareti divisorie interne in laterizio e controsoffittature di incannucciato e gesso. Nella parte retrostante, probabilmente frutto di ampliamento successivo, il solaio intermedio è di tipo latero-cementizio. I pavimenti sono realizzati con marmette cementizie. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, ad eccezione di quello di accesso al piano terra sostituito nel tempo con uno metallico.

L'immobile presenta due accessi separati sulla via Palombaro. Il primo, in metallo, da accesso diretto al piano terra adibito, un tempo, a zona giorno dell'abitazione ed avente uno sfogo retrostante coperto da tettoia. L'altro accesso immette in un vano scala, comunicante tramite una porticina anche con il piano terra, che conduce al primo piano adibito a zona notte. Procedendo dal piano terra, l'immobile è composto dai seguenti vani: soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, cortile esterno, piccolo wc, veranda coperta e piccolo spazio scoperto. Al primo piano: disimpegno, letto, ripostiglio, letto, terrazzo, ripostiglio, piccolo wc..

L'immobile versa in avanzato stato di fatiscenza: sono già avvenuti distacchi di superfici di intonaco, infiltrazioni di acqua avvengono dalle coperture ed hanno già causato crolli parziali dei controsoffitti. Gli infissi esterni sono in pessime condizioni. L'impianto elettrico esistente è di vecchissima fattura e non più a norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di Hmedia 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 246 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 171,21 Euro, indirizzo catastale: VIA PALOMBARO 38-40, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1900.

B terreno agricolo a MILAZZO VIA PALOMBARO 38-40, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **149,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno dell'estensione catastale di mq. 520 avente forma rettangolare e perfettamente pianeggiante. E' delimitato ad EST dal fabbricato di cui al punto precedente, a NORD da fabbricato altra ditta e opere di recinzione, a OVEST da recinzione e a SUD da fabbricato e area appartenente ad altra ditta ma priva di delimitazioni.

Secondo quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Milazzo, detto terreno ricade in piccola parte in zona B0b edificabile e per la gran parte in zona E1 agricola.

Operando una sovrapposizione di mappa catastale e piano regolatore, la fascia ricadente in zona edificabile avrebbe una profondità di circa 13 metri ed una larghezza di 10 metri e, quindi, una



superficie di 130 mq..

La rimanente superficie, avente estensione di mq. 390, ha destinazione urbanistica di area agricola.

L'area si presenta prevalentemente priva di vegetazione, su di esso insistono solo due alberi da frutto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 886 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 520, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 7,25 €, indirizzo catastale: VIA PALOMBARO 38-40, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: frutto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	317,50 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:	€. 35.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.950,00
Data della valutazione:	14/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I beni risultano liberi e nella piena disponibilità del debitore in qualità di proprietario per la metà indivisa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 07/03/2017 a BARCELLONA P.G. ai nn. 5222/615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: € 87.247,46

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/01/2024 a BARCELLONA P.G. ai nn. 2378/1858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 05/02/1997 a firma di NOTAIO FELICE SPINELLA ai nn. 50182 di repertorio.

Il bene in esame è stato acquistato dal debitore posteriormente al suo matrimonio. Nell'atto di acquisto si riporta che il debitore acquistò in regime di comunione legale dei beni con la coniuge e, pertanto, lo stesso deve intendersi in proprietà esclusiva per la sola quota di 1/2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di fabbricato di remota costruzione, realizzata all'incirca ad inizio del secolo scorso e, quindi, di certo sicuramente antecedente il 1967. Considerato lo stato in cui versa l'edificio, esso non è mai stato oggetto di ristrutturazioni importanti, solo qualche intervento locale, e quindi mai interessato da pratiche edilizie e pertanto da ritenersi legittimo sotto ogni punto di vista.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 76, 77 E 78 del 23, 24 e 25 marzo 1982, l'immobile ricade in zona B0c - E1. Norme tecniche di attuazione ed indici: SI RIMANDA ALLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA. Il corpo A del presente LOTTO, consistente in un fabbricato, ricade interamente in zona B0c del PRG. Il corpo B, consistente in terreno ineditato, ricade parte in zona B0c e parte in zona E1. Si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica.

(normativa di riferimento: L.R. n. 16/2016)
L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile risulta **conforme**.



L'immobile risulta **conforme**.



Vano interno

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

BENI IN MILAZZO VIA PALOMBARO 38-40, FRAZIONE SAN PIETRO

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

cascina a MILAZZO VIA PALOMBARO 38-40, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **168,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato a due elevazioni fuori terra e copertura a falde inclinate. Realizzato con struttura portante di muratura mista di pietrame e mattoni, solai intermedi e copertura con struttura portante lignea, pareti divisorie interne in laterizio e controsoffittature di incannucciato e gesso. Nella parte retrostante, probabilmente frutto di ampliamento successivo, il solaio intermedio è di tipo latero-cementizio. I pavimenti sono realizzati con marmette cementizie. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, ad eccezione di quello di accesso al piano terra sostituito nel tempo con uno metallico.

L'immobile presenta due accessi separati sulla via Palombaro. Il primo, in metallo, dà accesso diretto al piano terra adibito, un tempo, a zona giorno dell'abitazione ed avente uno sfogo retrostante coperto da tettoia. L'altro accesso immette in un vano scala, comunicante tramite una porticina anche con il piano terra, che conduce al primo piano adibito a zona notte. Procedendo dal piano terra, l'immobile è composto dai seguenti vani: soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, cortile esterno, piccolo wc, veranda coperta e piccolo spazio scoperto. Al primo piano: disimpegno, letto, ripostiglio, letto, terrazzo, ripostiglio, piccolo wc..

L'immobile versa in avanzato stato di fatiscenza: sono già avvenuti distacchi di superfici di intonaco, infiltrazioni di acqua avvengono dalle coperture ed hanno già causato crolli parziali dei controsoffitti. Gli infissi esterni sono in pessime condizioni. L'impianto elettrico esistente è di vecchissima fattura e non più a norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di Hmedia 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 246 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 171,21 Euro, indirizzo catastale: VIA PALOMBARO 38-40, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1900.



luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	pessimo	
qualità dei servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vecchio fabbricato a due elevazioni fuori terra e copertura a falde inclinate, realizzato in muratura portante mista di pietrame e mattoni, solai di pavimento e copertura con struttura portante lignea, pareti divisorie interne in laterizio e controsoffittature di incannucciato e gesso. Nella parte retrostante, probabilmente frutto di ampliamento successivo, il solaio intermedio è di tipo latero-cementizio. Gli intonaci sono realizzati con malta di calce, i pavimenti sono con marmette cementizie. Gli infissi interni ed esterni sono in legno con vetri a lastra singola, ad eccezione di quello di accesso al piano terra sostituito nel tempo con uno metallico.

L'immobile presenta due accessi separati sulla via Palombaro. Il primo, in metallo, da accesso diretto al piano terra adibito a zona giorno dell'abitazione ed avente uno sfogo retrostante. L'altro che immette in un vano scala, comunicante tramite una porticina anche con il piano terra, dove una rampa di legno conduce al primo piano adibito a zona notte. Procedendo dal piano terra, si compone dei seguenti vani: soggiorno/pranzo, disimpegno, ripostiglio, cortile esterno, piccolo wc, cucina/veranda coperta. Al primo piano: disimpegno, letto, rip., letto, terrazzo, rip., piccolo wc..

L'immobile versa in avanzato stato di fatiscenza: sono già avvenuti distacchi di superfici di intonaco, infiltrazioni di acqua dalle coperture che hanno causato crolli dei controsoffitti. Gli infissi esterni sono in pessime condizioni. L'impianto elettrico esistente è di vecchissima fattura e non più a norma.

Strutturalmente, nel tempo, sono stati introdotti elementi di supporto alle strutture originarie. Ciò è visibile, in particolare, al piano terra, dove nel vano soggiorno, sotto le strutture lignee del solaio è stata posizionata una trave d'acciaio di rinforzo per contrastare le deformazioni in atto delle travi di legno. Intervento di incerta epoca di realizzazione.

La poca impiantistica esistente è ormai inservibile: l'impianto elettrico è non a norma. L'edificio non sembrerebbe allacciato alle reti idriche e fognarie comunali.

CLASSE ENERGETICA:



[173,93 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20241021-083049-92440 registrata in data 21/10/2024

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
Vani principali	135,00	x	100 %	=	135,00
Spazi esterni	50,00	x	66 %	=	33,00
Totale:	185,00				168,00





Planimetria catastale



Ingrandimento planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/08/2024

Fonte di informazione: ANNUNCIO IMMOBILIARE

Descrizione: casa indipendente su due elevazioni, risalente ai primi del Novecento, completamente da ristrutturare.

Indirizzo: Zona Santo Pietro, via Palombaro

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 193,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/08/2024

Fonte di informazione: ANNUNCIO IMMOBILIARE

Descrizione: Casale/cascina in vendita

Indirizzo: Zona Santo Pietro, via Palombaro n. 132

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 06/08/2024

Fonte di informazione: ANNUNCIO IMMOBILIARE

Descrizione: Villa in vendita

Indirizzo: via Palombaro s.n.c.

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 538,46 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile è stata condotta prendendo informazioni presso le agenzie immobiliari operanti in zona. Ci si è rivolti alle agenzie immobiliari di Barcellona P.G. e Milazzo, richiedendo un valore di vendita per l'immobile. Molto fruttuose sono state le ricerche condotte in rete, dove si sono rinvenuti annunci per immobili posti nelle immediate vicinanze di quello da stimare.

Il frutto di questa indagine conoscitiva è stato il più probabile valore di mercato per l'immobile, per il quale si è ritenuto congruo un valore di 250 euro al metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	168,00	x	250,00	=	42.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 42.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 21.000,00
---	---------------------

BENI IN MILAZZO VIA PALOMBARO 38-40, FRAZIONE SAN PIETRO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MILAZZO VIA PALOMBARO 38-40, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **149,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno dell'estensione catastale di mq. 520 avente forma rettangolare e perfettamente pianeggiante. E' delimitato ad EST dal fabbricato di cui al punto precedente, a NORD da fabbricato altra ditta e opere di recinzione, a OVEST da recinzione e a SUD da fabbricato e area appartenente ad altra ditta ma priva di delimitazioni.

Secondo quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Milazzo, detto terreno ricade in piccola parte in zona B0b edificabile e per la gran parte in zona E1 agricola.

Operando una sovrapposizione di mappa catastale e piano regolatore, la fascia ricadente in zona edificabile avrebbe una profondità di circa 13 metri ed una larghezza di 10 metri e, quindi, una superficie di 130 mq..

La rimanente superficie, avente estensione di mq. 390, ha destinazione urbanistica di area agricola.

L'area si presenta prevalentemente priva di vegetazione, su di esso insistono solo due alberi da frutto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 886 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 520, reddito



agrario 2,42 €, reddito dominicale 7,25 €, indirizzo catastale: VIA PALOMBARO 38-40, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: frutto ,



Vista dal cortile al piano terra del fabbricato



Vista dal terrazzo del piano primo del fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono MILAZZO, BARCELLONA P.G., SAN FILIPPO DEL MELA, SANTA LUCIA DEL MELA). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Fronte principale del fabbricato sulla via Palombaro



Terreno

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie edificabile	130,00	x	100 %	=	130,00
Superficie agricola	390,00	x	5 %	=	19,50
Totale:	520,00				149,50





Stralcio mappa catastale



Stralcio PRG

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/08/2024

Fonte di informazione: SITO WEB IDEALISTA

Descrizione: Si propone la vendita di un terreno agricolo

Indirizzo: VIA LIBERTA'

Superfici principali e secondarie: 9800

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 25,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SITO WEB IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Terreno agricolo con zona Santo Pietro con ampio fronte

Indirizzo: VIA PALOMBARO

Superfici principali e secondarie: 4500

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 19,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del terreno di cui al presente punto, si è dovuto tener conto che parte del terreno sia ricadente in zona edificabile e parte in zona agricola. Alla superficie in zona edificabile è stato attribuito un valore di 200 €/mq. Alla superficie ricadente in zona agricola si è attribuito il 5% di 200 €, pari a 10,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 149,50 x 200,00 = 29.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.950,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il giusto valore di mercato dei beni di cui al presente lotto, si è adottato il metodo della stima sintetica analitica. Si sono confrontati i valori di beni simili posti sul mercato immobiliare, reperiti sia siti delle agenzie operanti sul territorio, sia presso le agenzie stesse, delineando il valore unitario poi adottato per definire il valore di stima finale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MILAZZO, agenzie: MILAZZO, 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	cascina	168,00	0,00	42.000,00	21.000,00
B	terreno agricolo	149,50	0,00	29.900,00	14.950,00
				71.900,00 €	35.950,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto si compone di due beni immobiliari: un edificio ed un terreno. Ciò considerato e data la loro non complementarietà, potrebbe procedersi alla vendita separata, posto che il terreno potrebbe essere appetibile per qualcuno dei proprietari degli immobili limitrofi.

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: € 35.950,00



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:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.950,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 3/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a SANTA LUCIA DEL MELA C/DA SAN GIOVANNI 16, frazione C/DA SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vecchio fabbricato della superficie lorda di 30 mq. in muratura portante di pietrame con copertura a falde inclinate a struttura lignea con coppo siciliano.

Il locale, adibito a magazzino, ha pavimentazione in terra battuta, superfici delle pareti scrostate e con presenti distacchi di intonaco. Al suo interno il volume è ripartito con un vecchio soppalco ligneo che crea una superficie aggiuntiva per lo stoccaggio dei materiali. E' privo di impianti di qualsiasi tipo e pertanto non allacciato alle reti idriche e fognarie comunali.

Gli infissi esterni consistono nel solo portone ligneo dell'ingresso. Le altre due aperture hanno soltanto delle grate di ferro antintrusione.

Le murature esternamente evidenziano essere affette dalle stesse patologie di degrado viste all'interno, con distacchi di intonaco ed erosione degli stessi ad opera delle piogge.

Il manto di copertura dl tetto non garantisce più la tenuta alle infiltrazioni di acqua piovana.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 5,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 463 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 29,54 Euro, indirizzo catastale: C/DA SAN GIOVANNI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 1 piano, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Data della valutazione:	14/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è nella piena disponibilità del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 07/03/2017 a BARCELLONA P.G. ai nn. 5222/615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo capitale: € 87.247,46

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/01/2024 a BARCELLONA P.G. ai nn. 2378/1858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/07/2007), con atto stipulato il 31/07/2007 a firma di NOTAIO ANTONIO CUTROPIA ai nn. 66664/11942 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 13/01/1949 fino al 31/07/2007), con atto stipulato il 13/01/1949 a firma di NOTAIO ANGELO PANTE', trascritto il 14/01/1949 ai nn. 578/561

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di immobile di remota epoca di costruzione, facente parte di un antico borgo rurale. Per esso non risultano mai state presentate richieste di alcun tipo presso lo sportello dell'edilizia del Comune di Santa Lucia del Mela.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. n. 16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Presso il Catasto dei Fabbricati l'immobile risultava regolarmente censito ma risultava mancante della planimetria. Pertanto si è provveduto ad inoltrare pratica di aggiornamento catastale DOCFA per trasmettere la pianta dell'edificio.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: L.R. n. 16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SANTA LUCIA DEL MELA C/DA SAN GIOVANNI 16, FRAZIONE C/DA SAN GIOVANNI

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a SANTA LUCIA DEL MELA C/DA SAN GIOVANNI 16, frazione C/DA SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Vecchio fabbricato della superficie lorda di 30 mq. in muratura portante di pietrame con copertura a falde inclinate a struttura lignea con coppo siciliano.

Il locale, adibito a magazzino, ha pavimentazione in terra battuta, superfici delle pareti scrostate e con presenti distacchi di intonaco. Al suo interno il volume è ripartito con un vecchio soppalco ligneo che crea una superficie aggiuntiva per lo stoccaggio dei materiali. E' privo di impianti di qualsiasi tipo e pertanto non allacciato alle reti idriche e fognarie comunali.

Gli infissi esterni consistono nel solo portone ligneo dell'ingresso. Le altre due aperture hanno soltanto delle grate di ferro antintrusione.

Le murature esternamente evidenziano essere affette dalle stesse patologie di degrado viste all'interno, con distacchi di intonaco ed erosione degli stessi ad opera delle piogge.

Il manto di copertura dl tetto non garantisce più la tenuta alle infiltrazioni di acqua piovana.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 5,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 463 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 29,54 Euro, indirizzo catastale: C/DA SAN GIOVANNI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 1 piano, .



Vista esterna



Vista interna (verso porta di ingresso)

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 SAN FILIPPO DEL MELA, MILAZZO, BARCELLONA P.G.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Santa Lucia del Mela. Castello di Milazzo, Capo di Milazzo.



Facciata principale



Vista interna



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	pessimo	☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	pessimo	☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	pessimo	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



Planimetria magazzino

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/08/2024

Fonte di informazione: ANNUNCIO IMMOBILIARE

Descrizione: Immobile ad unico vano a piano terra con retrostante atrio, ed in due piccoli vani a primo piano.

Indirizzo: Contrada San Giovanni

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile è stata condotta prendendo informazioni presso le agenzie immobiliari operanti in zona. Ci si è rivolti alle agenzie immobiliari di Barcellona P.G. e Milazzo, richiedendo un valore di vendita per l'immobile. Molto fruttuose sono state le ricerche condotte in rete, dove si è rinvenuto un annuncio per un immobile posto nelle immediate vicinanze di quello da stimare.

Il frutto di questa indagine conoscitiva è stato il più probabile valore di mercato per l'immobile, per il quale si è ritenuto congruo un valore di 200 euro al metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	30,00	x	200,00	=	6.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il giusto valore di mercato dei beni di cui al presente lotto, si è adottato il metodo della stima sintetica analitica. Si sono confrontati i valori di beni simili posti sul mercato immobiliare, reperiti sia siti delle agenzie operanti sul territorio, sia presso le agenzie stesse, delineando il valore unitario poi adottato per definire il valore di stima finale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di SANTA LUCIA DEL MELA, agenzie: MILAZZO, SAN FILIPPO DEL MELA, 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	deposito artigianale	30,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				6.000,00 €	6.000,00 €

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: **€. 6.000,00**

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: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.000,00**

data 14/01/2025

il tecnico incaricato
ARCH. STEFANO ANTONIO SAIJA

