TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

29/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

doValue S.p.A, procuratrice di ISEO SPV S.r.l.

PARTE DEBITRICE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott. Giuseppe LO PRESTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 30/07/2026

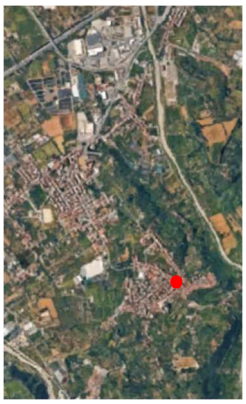
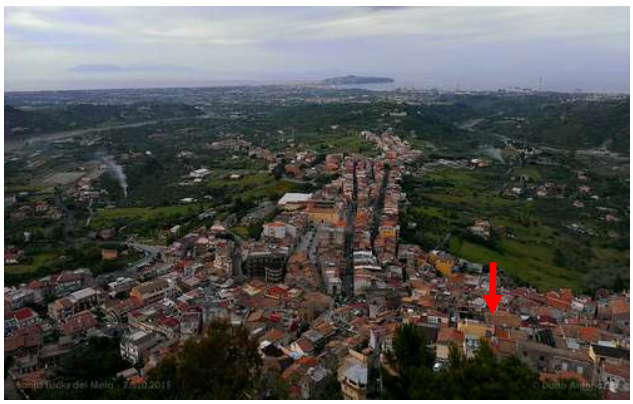
TECNICO INCARICATO:

Arch. MARIA FRANCESCA LA SPADA
CF: LSPMFR67P42F206W
con studio in MILAZZO (ME) via Rio Rosso n.112
telefono: 3405864423
email: marialaspada67@gmail.com
PEC: maria1326@archiworldpec.it

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2026

LOTTO 1


1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Il Bene immobile oggetto di stima è ubicato in provincia di Messina, nel Comune di San Filippo del Mela, Corso Giuseppe Garibaldi, n. 313, posto al piano primo e secondo, intestato al Sig. [redacted] Si tratta di una singola unità immobiliare con ingresso al piano terra, comune con proprietà altra ditta, facente parte di un unico fabbricato a tre elevazioni fuori terra, costruito in data antecedente al 1942 ed oggetto di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti da oltre un ventennio dalla precedente ditta proprietaria.

Si distingue in:

A.1 **L'Unità immobiliare con destinazione residenziale**, posta a **piano primo e secondo**, con terrazzo, composta da 7 vani e accessori, è utilizzata come abitazione. Nel Catasto fabbricati del comune di San Filippo del Mela, risulta censita al foglio 7, particella 122, **sub 5**, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani e rendita euro 278,37. Sviluppa una superficie complessiva di **174** mq totale (*s.u.n. + s. aree scoperte*).

L'Unità immobiliare è posta alla seconda e terza elevazione fuori terra, di un fabbricato costruito in epoca remota ante 1942, lungo la Via Corso Garibaldi. Ha prospetto principale sulla Via Corso Garibaldi, e vi si accede da un portone in legno posto al piano terra, al civico 313 (ex 129). Dall'ingresso comune con il piano terra di proprietà altra ditta, si percorrono le scale in muratura di mattoni e pietrame, per raggiungere il bene oggetto di procedura, posto al primo piano. L'immobile confina ad est e ovest con fabbricato altra ditta, a sud con la Via Corso Garibaldi, a nord con cortile di pertinenza dell'unità posta al piano terra.

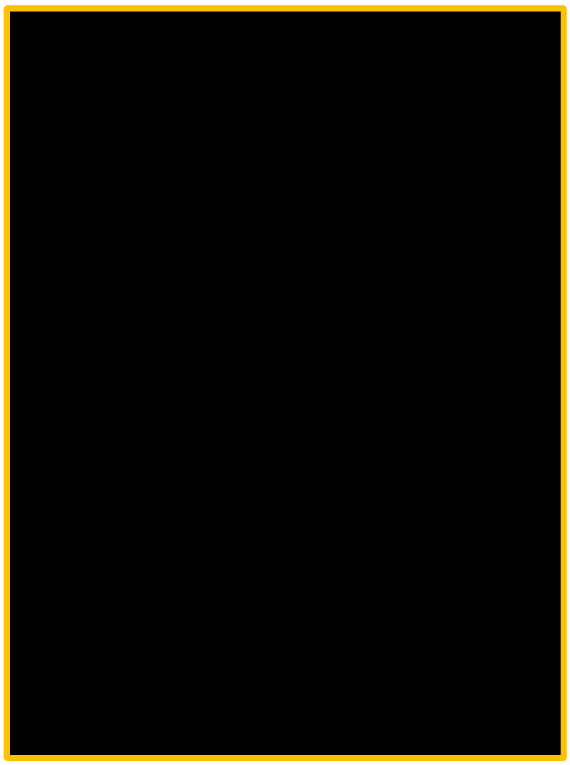
Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

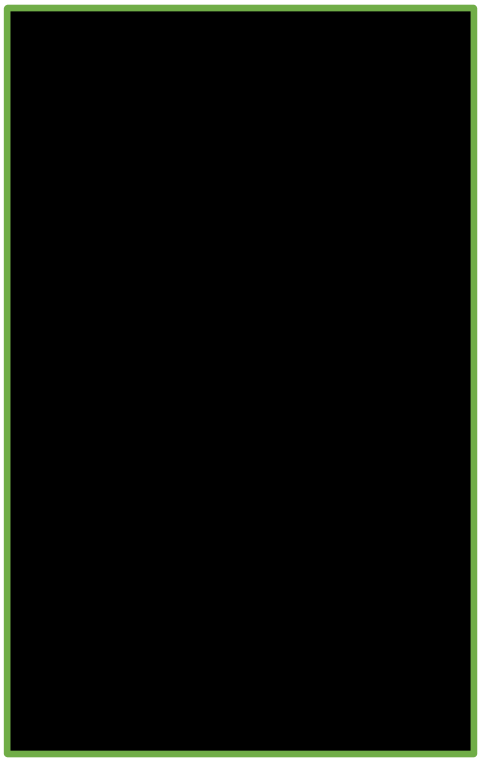
Al primo piano si trova collocata la zona notte. Oltre l'ingresso, dove si trova una scala autoportante in legno, di collegamento con il piano secondo, i vani si distribuiscono lungo due piccoli corridoi, ortogonali tra loro. Sul lato nord del fabbricato si affacciano l'ingresso, e il corridoio più piccolo che consente di raggiungere una camera da letto, anch'essa prospettante a nord. Adiacente ad essa, con accesso dal corridoio è stata realizzata una cabina armadio. Dall'ingresso, percorrendo il secondo corridoio, in fondo, si trova una camera da letto matrimoniale, prospettante su Corso Garibaldi, mentre lungo i due lati, ad est, si colloca un ampio ripostiglio e ad ovest un bagno, dotato di apertura lucifera verso l'esterno.
Il prospetto principale è caratterizzato da due piccoli balconcini, che si estendono in lunghezza, lungo il prospetto principale, sia al primo che al secondo piano, mentre il prospetto a nord, su cortile altra ditta, è caratterizzato da finestre dotate di inferriate protettive.

Dalla scala in legno posta all'ingresso, si raggiunge il secondo piano, dove si trova la zona giorno. Si tratta di un ampio vano dal quale si accede alla cucina, realizzata in muratura con rivestimento di piastrelle di ottima fattura, provenienti dalla nota attività manifatturiera di Santo Stefano di Camastra. L'ambiente soggiorno-pranzo è caratterizzato da un grande camino rivestito in legno e mattoni. Dal soggiorno è possibile uscire su un terrazzo di pertinenza, prospettante sulla Via Corso Garibaldi. Il terrazzo, posto ad una quota più alta dalla zona giorno, di circa mt. 0,47, è in parte coperto da una tettoia chiusa con infissi in legno e vetro. Accanto alla tettoia si trova un bagno-lavanderia. Questi due ultimi ambienti, risultavano esistenti in epoca antecedente al '67, come è possibile dedure dalle dimensioni dei muri e dal materiale, mattoni pieni, utilizzato per la costruzione dei tramezzi del bagno-lavanderia. È facile dedurre, che nella fase di ristrutturazione, che ha interessato tutto il fabbricato, è stata sostituita la copertura esistente, uniformandola a quella dell'intero fabbricato, e sono stati, tra l'altro, adeguati gli impianti.
Per quanto riguarda la chiusura della tettoia, l'intervento può rientrare ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003, che consente di regolarizzare la chiusura di verande e di spazi coperti trasmettendo presso l'ufficio tecnico comunale opportuna Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 3 comma 2) della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. (recepimento con modifiche del Testo Unico Edilizia D.P.R. n. 380/2001), a cui è necessario allegare il versamento degli oneri dovuti per la chiusura realizzata senza autorizzazione.

Tutti gli ambienti dell'unità immobiliare sono dotati di illuminazione naturale, ad eccezione del ripostiglio. Al piano primo la pavimentazione è realizzata in parquet di legno disposto a listoni sfalsati, mentre al piano secondo la pavimentazione è in cotto di ottima qualità. Tutte le porte interne e gli infissi delle finestre sono in legno massello rovere di ottima fattura e qualità. Anche la scala di collegamento tra i due piani, pur avendo struttura portante in ferro, ha pedate, alzate e parapetto realizzate in legno massello rovere. Tutti i solai del piano primo e il tetto di copertura a falde inclinate del piano secondo, hanno struttura realizzata con travi maestre e arcarecci, in legno di castagno di ottima qualità e di antica fattura, trattato con prodotti atti a garantirne la durata nel tempo.

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d3677f512913





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità **A.1**: **144,53 m²**

Valore di Mercato dell'immobile **A.1** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 198.749,50**

Data della valutazione: 30/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta abitata ed utilizzata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di San Filippo del Mela, al **foglio 7, particella 122,** è costituito da un unico sub: il **sub 5**, piano primo e secondo, Via Corso Garibaldi n. 313, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani;

Ha regime di proprietà, come di seguito meglio specificato:

Sub 5 - ***Unità immobiliare A1*:**

- [redacted], residente a [redacted]

  Diritto di: **Piena Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**.

Il [redacted] è diventato proprietario dell'unità immobiliare rappresentata, giusto "Decreto di Trasferimento immobili " emesso da Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, del 22.03.2023,

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d3675f512913

rep. 68, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 24/03/2023 al n. 6433 di formalità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sul compendio immobiliare, oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare, figurano le indicate formalità pregiudizievoli che pregiudicano le suddette proprietà o libera disponibilità [redacted].

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Nessuna

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 11410 DEL 23/05/2024 - Emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME), in data 19/04/2024 rep. 517 a favore della ISEO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), contro: [redacted] nato [redacted], in ragione di diritti di 1/1 di piena proprietà.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 6474 DEL 23/03/2026 - Emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME), in data 24/02/2026 rep.157 a favore: ISEO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), contro [redacted] nato a [redacted], in ragione di diritti di 1/1 di piena proprietà.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

Spese ordinarie annue di gestione del compendio immobiliare:	**€. 14.100,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori informazioni.

La gestione di un'abitazione richiede una serie di pagamenti regolari che non possono essere evitati. Avere una visione chiara di queste voci è fondamentale per una **corretta pianificazione economica**, poiché si tratta di uscite che incidono ogni mese sulla disponibilità della famiglia.
Le spese di gestione di una casa indipendente di proprietà comprendono le utenze domestiche, le tasse sulla casa e le spese per la manutenzione. A differenza di un appartamento in condominio, non ci sono spese condominiali condivise, ma il proprietario deve pagare ogni costo da solo, poiché l'immobile è casa di proprietà.
Oltre ai costi fissi, mutuo, fornitura luce, acqua, gas e connessione internet, ogni immobile richiede interventi periodici necessari a garantirne sicurezza, efficienza e buono stato di conservazione. Trascurare queste attività può infatti portare a un progressivo deterioramento dell'abitazione e a costi di riparazione molto più elevati nel lungo periodo.

Mantenere una casa di proprietà in Italia nel 2026 costa in media **oltre 15.500 euro all'anno** (circa 1.300 euro al mese) per un immobile di circa 100 mq. Questa stima include la rata del mutuo (la voce principale, variabile a seconda dei tassi), utenze, TARI, spese per la manutenzione ordinaria.
L'importo varia molto a seconda della zona: al Nord si spende circa il 47% in più rispetto al Sud e alle Isole. Nelle grandi città, i costi medi annui superano i 21.000 euro, mentre nei capoluoghi più economici si aggirano sugli 8.500 euro.
Il quadro completo delle spese si articola in:

- **Mutuo**: incide per oltre il 75-86% del totale (la rata media nazionale per una casa di 100 mq oscilla tra 1.200€ e 1.700€ a seconda della città).
- **Spese per manutenzione**: stimate in circa **1.500€** l'anno per interventi ordinari.
- **TARI (Tassa rifiuti)**: si attesta in media tra **280€ e 500€** all'anno, con picchi più elevati al [redacted]
- **Utenze (luce, gas, acqua)**: possono superare i **1.500€ - 2.000€** all'anno, ma variano in base alla classe energetica dell'abitazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolo e provenienza della proprietà

[redacted], **in virtù di "Decreto di Trasferimento Immobili"**, emesso dal Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto, del 22/03/2023 rep.68, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 24/03/2023 al n. 6433 di formalità, per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Gli immobili oggetto di stima immobiliare sono pervenuti al [redacted] (ME) [redacted], coniugato in regime di separazione dei beni, **in virtù di "Decreto di Trasferimento Immobili"**, emesso dal Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto, del 22/03/2023 rep.68, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 24/03/2023 al n. 6433 di formalità, per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, mediante il quale il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Anna Smedile, procedura N. 1/2010 R.G.Es. Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto,

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

"*TRASFERISCE ai sensi dell'art.586 comma 1, c.p.c., la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sul seguente compendio immobiliare:*

In Comune di San Filippo del Mela (ME) Corso Garibaldi n. 309 (ex n. 127)

- *Piena ed esclusiva proprietà di un fabbricato adibito a civile abitazione, ubicato al piano primo e al piano secondo di un edificio a tre elevazioni f. t.. L'immobile è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Filippo del Mela (ME) al foglio 7, particella 122, sub 5, cat. A/4, classe 2, vani 7, R.C. 278,37, Corso Garibaldi n. 309, piano 1° e 2°"*

"*……. il compendio viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive…..*"

In dettaglio, come di seguito specificato:
Situazione degli intestati al 05.05.2026:

- **Fl. 7 p.lla 122 sub 5**, Piano 1-2,
  Corso Garibaldi n. 129, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 7 vani

[redacted] *Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, dal 22/03/2023*

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedente proprietario è la [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, giusto **Atto di Compravendita** a rogito Dott. Amato Giuseppe, Notaio in Barcellona Pozzo Di Gotto, del 09/08/2007 rep.67204/7002, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 17/08/2007 al n. 20519 di formalità, contro [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Diritto di proprietà per 1/1, dal 09/08/2007 al 22/03/2023.

Alla [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, erano così pervenuti:

- ***in parte** (quota di 1/2 di piena proprietà) per **Successione** in morte di [redacted], nata a [redacted], deceduta il 24/02/1980, presentata all'Ufficio del Registro di Milazzo al n. 57/197, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 19/09/1980 al n. 17142 di formalità, devoluta per **Testamento pubblico** ricevuto dal Notaio Esterina Calderone da Milazzo in data 21/03/1973 pubblicato con verbale stesso Notaio in data 03/07/1980 reg.to al n.1226 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 10/07/1980 al n. 12275 di formalità, con relativa accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 29/08/2025 al n. 18777 di formalità;*

- ***in parte** (quota di 1/2 di piena proprietà) per **Successione** in morte [redacted] nata a [redacted], presentata all'Ufficio del Registro di Milazzo al n. 91/236, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 04/07/1988 al n. 15018 di formalità, devoluta per **Testamento olografo** del 01/09/1979, depositato agli atti dal Notaio Esterina Calderone da Milazzo con verbale del 17/12/1987 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 08/01/1988 al n. 428 di formalità, con relativa accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 29/08/2025 al n. 18778 di formalità.*

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto di procedura esecutiva ricade nel territorio del Comune di San Filippo del Mela (ME), cittadina della parte Nord-Orientale della regione Sicilia, appartenente alla provincia di Messina. La superficie territoriale, di circa 98 km2, è compresa nella fascia litoranea del Tirreno definita tra il comune di Milazzo e quello di Pace del Mela. A Nord la penisola è bagnata dal Mare Tirreno con un litorale lungo 3,5 km circa.

La zona costiera non risulta accessibile per gli importanti insediamenti industriali che insistono sul territorio, La Raffineria di Milazzo e la centrale Edipower. Tutta la fascia compresa tra la strada Statale ed il mare è stata fortemente condizionata negli anni dalle infrastrutture presenti in quella zona del territorio (strada statale, autostrada, strada ASI, raddoppio, centrale, zona ASI, Raffineria).

Procedendo altimetricamente, ripercorrendo la strada di collegamento con il centro di S. Filippo, che prosegue poi per S. Lucia del Mela e Pace del Mela, le aree urbanizzate acquistano una caratteristica più razionale.

Il tessuto urbanizzato si suddivide abbastanza chiaramente in San Filippo Centro, più quattro frazioni: Corriolo, Archi, Olivarella e Cattafi.

L'immobile, di cui si relaziona, si trova all'interno del centro urbano di San Filippo del Mela, lungo il Corso Garibaldi, che rappresenta un importante collegamento tra il centro urbano e il territorio circostante.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Filippo del Mela, relativamente al compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, non sono presenti pratiche edilizie che interessano sia la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, sia pratiche edilizie relative a singoli interventi che hanno interessato il sub 5. In riscontro alla "Richiesta di Accesso Atti" trasmessa in data 01/05/2026, presso l'Ufficio 2: Urbanistica ed Edilizia Privata, Sanatoria Edilizia e Demanio Comunale, del comune di San Filippo del Mela, l'ufficio ha risposto con una nota del 06/05/2026 Prot. N. 11775, in cui riferisce quanto segue:

"A seguito di approfondita ricerca presso l'archivio comunale urbanistico della pratica edilizia riguardante il fabbricato su menzionato, si comunica che il fabbricato è stato realizzato in epoca remota, pertanto, non risultano pratiche edilizie relative lo stesso immobile."

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO REGOLATORE GENERALE REGOLAMENTO EDILIZIO E PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Il **Piano Regolatore Generale** vigente, è stato approvato giusto Decreto Regione Sicilia – Assessorato territorio e Ambiente, D.D. N. 1194 del 19/12/2005 con allegate le relative Norme Tecniche di Attuazione. Attualmente il P.R.G. del Comune di San Filippo del Mela è in fase di aggiornamento. È, infatti, in corso l'iter per l'approvazione definitiva di una **Variante Generale**, che ha visto l'esame delle osservazioni e delle opposizioni con la delibera di consiglio n. 25 del 25 novembre 2024.

Il tessuto urbano di cui fa parte l'immobile oggetto di stima ricade in ***Zona omogenea B1*** normata ***dall'art.45*** delle NN.TT.AA. del vigente Piano Regolatore Generale comunale. Nella Variante Generale al PRG, in corso di approvazione, l'immobile in oggetto rimane ricompreso nella stessa Zona omogenea B1 e pertanto rimangono invariate le disposizioni urbanistico-edilizie contenute nelle NN.TT.AA.

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

STRALCIO – **Norme Tecniche di Attuazione**

Zone B: Definizione

"Zona a prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate". Più specificatamente, l'immobile oggetto di stima ricade in **Zona "B1"**, regolamentata dall'**art. 45** delle **Norme Tecniche di Attuazione.**

Art. 45
Zone "B1" di completamento urbano.

Comprendono le parti dell'agglomerato urbano, nelle quali sono previste nuove strutture urbane e quelle parzialmente edificate, prevalentemente distinte ad insediamento di residenze.

Interventi consentiti:

a) Demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione;

Le Leggi regionali n° 21/73 e Legge Regionale n° 71/78 si applicano nei lotti interclusi così come definiti all'art. 35 delle presenti N.A. e nel rispetto dell'altezza massima di cui al presente art, e sempre che il lotto intercluso non abbia esaurito la sua capacità edificatoria.

Prescrizioni edificatorie:

Densità edilizia:

La densità edilizia fondiaria massima è ammessa in 2,00 mc/mq.

Altezze:

Massima assoluta: m. 10,50;

Numero massimo dei piani fuori terra: n°3.

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Il territorio comunale di San Filippo del Mela risulta incluso nel Piano Paesaggistico – Ambito 9, dell'Area della catena settentrionale (Monti Peloritani).

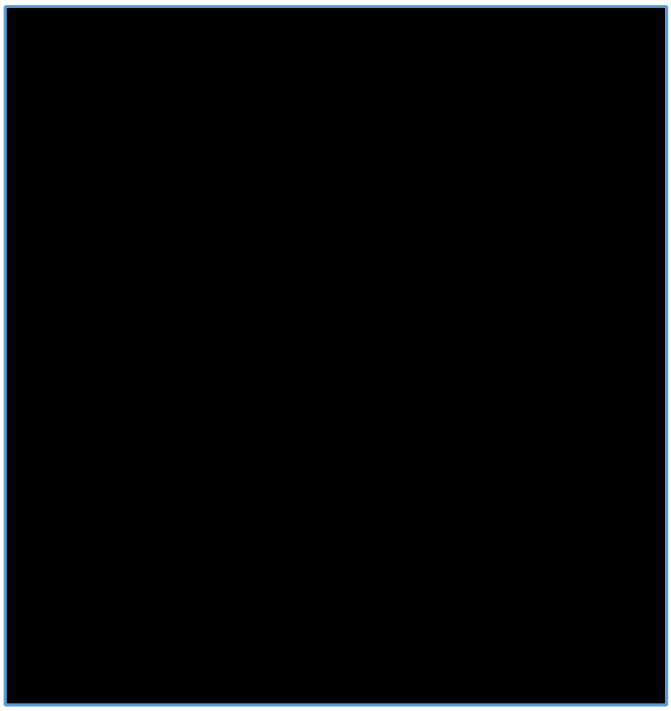
Il Centro urbano di San Filippo del Mela, in cui si trova l'immobile oggetto di procedura, ha un paesaggio fortemente urbanizzato. È una combinazione di un centro urbano ricco di storia e aree naturali.

Il **Piano Paesaggistico** è strutturato in Paesaggi Locali (Titolo III delle NTA), per i quali le modalità di intervento del Piano Paesaggistico – Ambito 9, sono disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA – Titolo I, II e III), che identificano livelli di tutela e di recupero.

L'area oggetto di interesse della presente relazione, ricade nel Paesaggio locale 12 (PL12) "Pianura e penisola di Capo Milazzo" ed è normata dall'art. 32 N.T.A. del Piano.

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

Stralcio Piano Territoriale Paesaggistico Regionale "Ambito 9" – Componenti del paesaggio



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: Il compendio immobiliare di che trattasi risulta realizzato in epoca remota.

Presso gli archivi comunali dell'Area Gestione del Territorio - Sezione Urbanistica, del Comune di San Filippo del Mela, non risultano pratiche edilizie poiché il fabbricato è stato realizzato in epoca remota, come riscontrato dallo stesso responsabile dell'ufficio, con nota del 06/05/2026 Prot. N. 11775, in seguito all'istanza di accesso atti della sottoscritta CTU.

Non sono presenti modifiche di prospetto, né aumento di superficie utile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: L'intestazione catastale degli immobili oggetto di causa è conforme alle risultanze contenute negli atti di proprietà. Tuttavia, dal rilievo metrico eseguito durante i due sopralluoghi e precisamente, in data 8 maggio e 22 giugno, si riscontrano delle difformità rispetto alla planimetria catastale dell'immobile, depositata presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Messina, in data 03/08/2007, Prot. N. ME0262033. Dalla verifica della tipologia strutturale del fabbricato, ho potuto verificare che nella planimetria catastale prima citata, sono presenti degli errori di rappresentazione, come di seguito indicati:

1) Piano terra: la porta di accesso che dal sub 3 conduce al sub 4, nel vano ingresso del piano terra, se collocata come rappresentata nella planimetria catastale, la muratura in mattoni pieni avrebbe dovuto avere sul vano porta la cosiddetta piattabanda, sempre in mattoni, che nel sistema

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

costruttivo delle murature in mattoni pieni, permetteva di scaricare da un punto di vista statico, il peso derivante dalla muratura sovrastante la porta; come da documentazione fotografica, la parete è realizzata interamente in muratura di mattoni senza interruzioni nella struttura;

2) Piano primo: le due porte di collegamento tra la camera da letto matrimoniale e i due ambienti accessori adiacenti ad essa, non sono mai state presenti; la posizione della porta dell'ingresso non è mai stata modificata, come si rileva dalla struttura del vano porta e dai segni sul pavimento in parquet che la porta ha lasciato nel tempo;

3) Piano secondo: il bagno-lavanderia posto al secondo piano, non rappresentato nella planimetria catastale, ha le pareti in muratura di mattoni realizzate in continuità con la struttura portante del fabbricato; la tettoia con struttura in legno, realizzata sul terrazzo di pertinenza, e successivamente chiusa con elementi facilmente amovibili in legno e vetro, era già presente in epoche non recenti come si dimostra dalle ortofoto acquisite dal S.I.R.T della Regione Sicilia;



Di seguito le ortofoto della stessa area in cui ricade il fabbricato in oggetto, del Comune di San Filippo del Mela, riferite ai voli di anni successivi.

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913



ORTOFOTO
MAGGIO 2011



ORTOFOTO
SETTEMBRE
2021

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: Il compendio immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima risulta realizzato in epoca remota, e pertanto preso gli archivi urbanistici comunali, non sono state trovate pratiche edilizie riguardanti l'immobile, come riscontrato dallo stesso responsabile dell'ufficio Area Gestione del Territorio - Sezione Urbanistica, del Comune di San Filippo del Mela, con nota del 06/05/2026 Prot. N. 11775, in seguito all'istanza di accesso atti della sottoscritta CTU.

In seguito alle operazioni di rilievo, si riscontra una difformità nella diversa distribuzione interna, rappresentata dalla realizzazione di una cabina armadio posta al primo piano, lungo il corridoio che conduce alla camera da letto figli. La cabina armadio ha le pareti in cartongesso, di altezza pari a mt. 2,50, all'interno della quale si trova il quadro elettrico generale dell'immobile. Per la realizzazione della cabina armadio era necessario trasmettere all'ufficio tecnico del comune di San Filippo del Mela, una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a firma di un tecnico abilitato, con allegata tutta la documentazione necessaria, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del DPR 380/2001. La disciplina urbanistica-edilizia vigente, di cui al DPR 380/2001, consente di sanare tale difformità ai sensi dell'art. 6 comma 6) del D.P.R. n. 380/2001 come recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii..

Per maggiore chiarezza si riportano i contenuti del rubricato art. 6 comma 6) del DPR 380/2001:

TITOLO II - TITOLI ABILITATIVI

Capo I - Disposizioni generali

Art. 6 - Attività edilizia libera; Art. 6-bis - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

Il comma 2 lettera b), definisce gli interventi eseguibili con CILA come le *opere interne alle costruzioni.*

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione asseverata anche per via telematica di cui al comma 4, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio compreso il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari urbane purché aventi la stessa destinazione d'uso;

b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse;

Il comma 6 disciplina la sanatoria degli interventi eseguiti in assenza di CILA, con pagamento di sanzione pari a € 1.000,00.

6. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 2 comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d3677f512913

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: Nessuna

Conformità titolarità/corrispondenza atti ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1 bis della L. N. 52 del 27/2/1985, l'intestazione catastale degli immobili oggetto della procedura esecutiva, risulta **conforme al titolo di proprietà,** sopra citato, **Decreto di Trasferimento Immobili"**, emesso dal Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto, del 22/03/2023 rep.68, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 24/03/2023 al n. 6433 di formalità, per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, mediante il quale il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Anna Smedile, procedura N. 1/2010 R.G.Es. Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, "*TRASFERISCE ai sensi dell'art.586 comma 1, c.p.c., la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sul seguente compendio immobiliare:*

In Comune di San Filippo del Mela (ME) Corso Garibaldi n. 309 (ex n. 127)

- *Piena ed esclusiva proprietà di un fabbricato adibito a civile abitazione, ubicato al piano primo e al piano secondo di un edificio a tre elevazioni f. t.. L'immobile è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Filippo del Mela (ME) al foglio 7, particella 122, sub 5, cat. A/4, classe 2, vani 7, R.C. 278,37, Corso Garibaldi n. 309, piano 1° e 2°"*

"……. *il compendio viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive…..*"

Nella corrispondenza tra i dati catastali e gli atti di proprietà, non risulta corrispondere il numero civico assegnato oggi al fabbricato individuato al **n. 313**, della via Corso Garibaldi, del Comune di San Filippo del Mela.
Le difformità riscontrate nella planimetria catastale rispetto allo stato di fatto, dovranno essere dichiarate al catasto, mediante una "Dichiarazione di avvenuta variazione catastale", una volta definita presso l'ufficio tecnico del Comune di San Filippo del Mela, la procedura di sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate.

8.4. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: **Per u.i. Foglio 7 particella 122 sub 5**

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

CRITICITÀ: **Per u.i. Foglio 7 particella 122 sub 5**

Conformità tecnica impiantistica: (normativa di riferimento: D.P.C.M. Impianti a funzionamento continuo)
Conforme.

CRITICITÀ: **Per u.i. Foglio 7 particella 122 sub 5**

Conformità tecnica impiantistica: (normativa di riferimento: Legge N. 10/91 e successive modifiche e integrazioni.)
Nell' unità immobiliare risulta esistente impianto di riscaldamento con pannelli radianti collocati nei vari ambienti del primo piano, mentre al secondo piano si trova un grande camino che riscalda l'ambiente soggiorno-pranzo. La caldaia si trova collocata all'esterno, sulla terrazza di pertinenza del secondo piano. L'impianto esistente **è conforme** alla normativa di riferimento.

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

BENI IN SAN FILIPPO DEL MELA CORSO GARIBALDI

COMPENDIO IMMOBILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliari a San Filippo del Mela (ME) Corso Garibaldi, n. 313.



Unità abitativa piano primo e secondo

Portone di accesso del piano terra

Unità immobiliare A: Foglio 7 particella 122 **Sub 5** – <u>Piano primo e secondo</u> – "Abitazione di tipo civile"

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d3677f512913



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il **bene immobile** in esame, si trova in pieno centro urbano del Comune di San Filippo del Mela, al **Corso Garibaldi n. 313,** un importante asse di collegamento del centro urbano, con il territorio circostante.

Il Comune di San Filippo del Mela si trova nella parte Nord-Orientale della regione Sicilia ed appartiene alla provincia di Messina. La superficie territoriale, di circa 98 km2, è compresa nella fascia litoranea del Tirreno definita tra il comune di Milazzo e quello di Pace del Mela.

I comuni confinanti sono:

- Ad Est: Pace del Mela (ME).

- A Sud: Santa Lucia del Mela (ME), Merì (ME).

- Ad Ovest: Milazzo (ME).

A Nord la penisola è bagnata dal Mare Tirreno con un litorale lungo 3,5 km circa.

La **Città di San Filippo del Mela** è situata nell'entroterra di Milazzo, posto a 123 metri di altitudine, si adagia sulle pendici dei Peloritani settentrionali ed è formato da ampie pianure alluvionali a nord e colline a sud. La popolazione, circa 6.565 abitanti (dati Istat aggiornati), è distribuita nel centro urbano e nelle quattro frazioni di Cattafi, Archi, Corriolo e Olivarella. Le colture di uliveti, agrumeti, vigneti e dei più svariati alberi da frutto e piantagioni rappresentarono a lungo le uniche fonti di economia. La zona costiera non risulta accessibile per gli importanti insediamenti industriali che insistono sul territorio, la Raffineria di Milazzo e la centrale Edipower. Procedendo altimetricamente, ripercorrendo la strada di collegamento con il centro di S. Filippo, che prosegue poi per S. Lucia del Mela e Pace del Mela, le aree urbanizzate acquistano una caratteristica più razionale.
Il tessuto urbanizzato si suddivide abbastanza chiaramente in San Filippo Centro più quattro frazioni: Corriolo, Archi, Olivarella e Cattafi.

L'evoluzione edilizia di San Filippo del Mela è stata fortemente condizionata dalla sua storia industriale e dalla vicinanza a Milazzo. Negli ultimi decenni, il territorio ha visto un'espansione concentrata soprattutto nella frazione di Olivarella, sviluppatasi come area commerciale e residenziale, passando da un'economia prettamente agricola ad un tessuto urbano più integrato con l'Asse Viario.

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

La Città di San Filippo del Mela ha origini antichissime, come testimoniano tantissimi reperti archeologici ritrovati, di epoca greco-romana.
Lungo il **Corso Garibaldi** sorge l'ex Palazzo Comunale, edificato alla fine dell'Ottocento sull'area precedentemente occupata dalla casa ospizio dei frati cappuccini e inizialmente adibito a edificio per le scuole elementari. All'interno del centro storico diversi sono gli esempi di arte risalenti al XVIII secolo.

Attualmente, l'assetto del territorio è in fase di ridefinizione grazie all'iter di approvazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale (PRG), che mira a riorganizzare le zone residenziali, produttive e commerciali. Il piano prevede una maggiore attenzione alla tutela del suolo e alla qualità ambientale, integrando le disposizioni urbanistiche con le normative contro il dissesto idrogeologico.
L'urbanizzazione nel territorio di San Filippo del Mela è stata fortemente influenzata dalla presenza di diverse realtà infrastrutturali concentrate a nord della S.S. 113. La stessa statale, essendo una via di comunicazione importante e parecchio trafficata, sia da mezzi leggeri che pesanti, ha determinato nel tempo il sorgere di varie attività lungo la stessa.
Il territorio del comune di San Filippo del Mela è interessato da una rete viaria che si distribuisce principalmente nelle due frazioni di Olivarella e San Filippo Centro.
Il tessuto del centro urbano è molto compatto e si registra la presenza di un centro Storico con una viabilità non adeguata al passaggio di mezzi pesanti ed anche di servizio. A San Filippo Centro sono presenti diversi fattori: l'area agricola, il centro, il centro storico, i servizi quali scuole ed impianti sportivi, etc..

Nel **centro abitato di San Filippo del Mela** si contano circa 2.897 famiglie residenti, inserite in una popolazione complessiva di circa 6.650 abitanti. La popolazione si concentra prevalentemente nel centro urbano e nella frazione di Olivarella.

In riferimento al **patrimonio edilizio-abitativo,** delle 2.897 famiglie residenti a San Filippo del Mela, la grande maggioranza vive in una casa di proprietà (circa l'82%), mentre una quota ridotta risiede in abitazioni in affitto (circa il 10%) o ad altro titolo.
Nel territorio comunale si contano oltre 4.100 unità immobiliari di cui circa 2.200 edifici in totale (con la grande maggioranza a uso residenziale), circa il 75% delle abitazioni risulta essere occupato o posseduto a titolo di proprietà dai residenti, mentre la quota restante (circa il 25%) fa parte del mercato delle locazioni o di altre forme di possesso non in proprietà.
Oltre l'80% degli edifici totali del territorio viene utilizzato per uso residenziale.

Il comune di San Filippo del Mela è dotato di **scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di I grado**.

SERVIZI	
centro commerciale	ottimo
biblioteca	buono
centro ricreativo	buono
farmacie	sufficiente
municipio	buono
negozi al dettaglio	buono
guardia medica	buono
palestra	sufficiente
parco giochi	buono
palazzetto dello sport	buono
piscina	scarso
polizia	nella media

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

scuola elementare ottimo
scuola per l'infanzia ottimo
scuola media inferiore ottimo
scuola media superiore scarso
spazi verde ottimo
supermercato buono
teatro scarso
verde attrezzato buono
vigili del fuoco nella media

COLLEGAMENTI

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: buono
esposizione: ottimo
luminosità: ottimo
panoramicità: eccellente
impianti tecnici: buono
stato di manutenzione generale: buono
servizi: sufficiente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione dell'esterno

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva immobiliare di cui fin qui si è indagato e riferito, è parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra. Esternamente presenta un buono stato di conservazione, con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria a lungo termine riguardanti la pitturazione della facciata che presenta delle scoloriture soprattutto nei frontalini dei balconi. Il prospetto principale (foto n. 1- 4) affaccia su Corso Garibaldi al n. 313, dal quale si accede direttamente al sub 3 posto a piano terra, che rappresenta l'ingresso comune, con l'unità al piano terra di proprietà altra ditta. Nell'ingresso si trova una scala a due rampe, molto ripida, di costruzione risalente alla stessa epoca di del fabbricato (foto n. 9 – 12). La scala collega il piano terra al piano primo, dove si trova l'unità immobiliare oggetto di stima, individuato catastalmente con il sub 5. Dello stesso sub 5 fa parte il piano secondo e una terrazza di pertinenza. Sul prospetto retrostante del fabbricato, si affacciano delle finestre dotate di grate, che illuminano i vari ambienti della casa. Su tale prospetto sono evidenti dei problemi di infiltrazione, che hanno provocato il distacco dello strato di pitturazione e in piccola parte di intonaco (foto n. 6 - 7).

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d3677f512913

Il fabbricato ha solo due affacci, uno a Sud su Corso Garibaldi, ed è il prospetto principale, e l'altro a Nord, su cortile di proprietà altra ditta. Sui lati ad Est e ad Ovest, confina con fabbricati di proprietà altra ditta.

Entrambi i prospetti sono rifiniti con intonaco tradizionale di tipo civile e successiva pitturazione. Il prospetto principale del fabbricato presenta, al piano terra, una zoccolatura di rivestimento in pietra arenaria di colore chiaro (foto n. 3). Le due aperture esterne della facciata sono decorate con cornici modanate. Nel sottobalcone al primo piano (foto n. 4), sono stati realizzati dei sostegni, che hanno funzione strutturale ma allo stesso tempo, riproducono in maniera minimale, i motivi stilizzati dei vecchi "cagnoli" settecenteschi, allo scopo di integrare il prospetto con quello dei fabbricati circostanti, mantenendo la memoria figurativa con i balconi di più remota costruzione, e sostituiti dagli attuali, sicuramente perché troppo fatiscenti.

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, è costituito da un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra costruito interamente nella stessa epoca, con struttura portante in muratura di pietrame listato dello spessore di cm 55 e muri di tamponamento in mattoni pieni, dello spessore di cm 22 circa. Il solaio interpiano è realizzato con travi principali, secondarie e traversi in legno di castagno, originari, recuperati mediante trattamenti protettivi, vista l'epoca di costruzione del fabbricato. Sono evidenti anche nuovi elementi del solaio, sempre in legno di castagno, posti in opera in sostituzione di quelli esistenti perché troppo deteriorati. La copertura del fabbricato è realizzata interamente con struttura in legno di ottima qualità, mentre il manto di copertura è in tegole canadesi.

A.1 **Abitazione**, posta a **piano primo e secondo**, al Foglio 7, particella 122, **sub 5**

L'unità immobiliare ha struttura portante in muratura di pietrame, in alcune pareti lasciata a vista, in cui sono presenti anche delle listature di mattoni. Ha spessore pari a circa 55 cm. I tramezzi interni, sono realizzati in mattoni pieni con muratura a due teste, dello spessore di circa 25 cm, ad eccezione delle pareti della cabina armadio realizzata in epoca recente, con pareti in cartongesso dello spessore di circa 10 cm. Gli ambienti interni presentano un'altezza utile di mt 2,95 al primo piano, mentre le altezze dei vani al secondo piano, variano poiché il solaio coincide con il tetto a falda, per cui si ha un'altezza variabile da un minimo di m. 2,50 ad un massimo di m. 3,48 nella cucina, da un minimo di m. 2,95 ad un massimo di m. 4,50 nel soggiorno-pranzo.

Dal Corso Garibaldi, attraversando un portone in legno, di origine e fattura contemporanea alla costruzione del fabbricato, si accede al vano scale, dove si trovano collocate le scale di collegamento con il piano primo del sub 5. Le scale originarie, a due rampe con pianerottolo di riposo intermedio, hanno le pedate in mattonelle di cotto di vecchia fattura. Della stessa fattura e tipologia è la pavimentazione dell'ingresso del piano terra (vano scale). Percorrendo la scala si raggiunge l'unità abitativa oggetto di stima, che si sviluppa su due livelli: il piano primo (seconda elev. f. t.) organizzata come zona notte (foto n. 15 - 24) e il secondo piano (terza elev. f. t.) come zona giorno. (foto n. 27 - 32).

Raggiuto il primo piano, da una porta in legno massello e vetro, si accede all'appartamento. Dall'ingresso, un ampio spazio molto luminoso con parete in muratura lasciata a vista, gli ambienti si distribuiscono lungo due corridoi. Il primo, il più piccolo di lunghezza, consente di raggiungere la stanza da lettino, in corrispondenza della quale è stata realizzata la cabina armadio con pareti in cartongesso. Tornando indietro ci ritroviamo nell'ingresso, dove a sinistra si trova una scala realizzata in legno di rovere chiaro, che consente il collegamento con il piano secondo del fabbricato, che coincide con il secondo livello del sub 5. Subito dopo la scala si trova il corridoio più lungo che consente di raggiugere, il bagno posto sulla destra, il ripostiglio posto sulla sinistra, e la camera da letto matrimoniale, posta in fondo. Dalla camera matrimoniale è possibile uscire su un piccolo balcone che delinea il prospetto su Corso Garibaldi. Il ripostiglio non ha finestre né luci, mentre il bagno, che presenta un rivestimento in pietra grigia a profilo irregolare, prende aria e luce da una finestra-luce, posta sopra il lavabo. Il bagno è completo di tutti i sanitari. Tutti i solai hanno struttura in legno di castagno, recuperata e trattata per resistere nel tempo. All'intradosso del solaio, si intravede il tavolato che costituisce il piano di posa della pavimentazione del

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d3677f512913

piano secondo. La pavimentazione del piano primo è realizzata in parquet di rovere, posto in opera a fascioni sfalsati. (foto n. 15 a n. 18)

Percorrendo la scala in legno nell'ingresso, si accede al secondo piano, e direttamente alla zona pranzo-soggiorno, un ampio ambiente molto luminoso, in cui si trova un grande camino in muratura di mattoni a vista. Questo ambiente è collegato con la cucina tramite un vano porta senza infisso, con piattabanda costituita da due grosse travi in legno poste a sostegno delle spinte della muratura sovrastante, secondo le tecniche costruttive del passato. La cucina è un ambiente molto caratteristico, sia nella struttura delle pareti in muratura di mattoni pieni, lasciati a vista in cui si incastrano grandi mensole in legno, sia nel particolare rivestimento, realizzato con piastrelle 10 x10 di Santo Stefano di Camastra, di ottima qualità. (foto n. 33 - 34)

Dalla zona soggiorno si accede alla tettoia posta sulla terrazza di pertinenza, che come relazionato in precedenza, risultava essere esistente ancora prima del 2006. La tettoia oggi risulta chiusa con un infisso in legno e vetro, facilmente amovibile. Ha sempre avuto, fin dal passato meno recente, la funzione di creare uno spazio coperto, dando la possibilità agli abitanti della casa che si sono succeduti nel tempo, di raggiungere il locale bagno-lavanderia, con ingresso dall'esterno, protetti dalla pioggia e dal sole. (foto n. 35 a n. 38)

Tutti gli ambienti hanno un ottimo livello di luminosità nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari, le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile e pitturazione di tipo ordinario.

Le porte interne sono in legno massello rovere. Gli infissi esterni, per lo più finestre, sono in legno massello e vetro, dotati di scuri o persiane in legno. Tutte le finestre esterne hanno delle grate antintrusione.

La pavimentazione di tutti gli ambienti del primo piano, compreso il bagno, è realizzata in parquet, mentre al secondo piano è in cotto di ottima qualità.

Si osserva che nell'ingresso, sia al piano terra che al primo piano, nonché nella camera da letto, la muratura di alcune pareti è stata lasciata a vista, per rendere gli ambienti più caratteristici e tipici dello stile rustico delle ville di campagna. Inoltre tutti i soffitti sono in legno, trattato, lasciato a vista, così come sono lasciati a vista nelle pareti, le cosiddette "catene murarie" (o tiranti), elementi strutturali in acciaio inseriti nelle murature in pietrame per assorbire gli sforzi di trazione e impedire il distacco o il ribaltamento delle pareti.

La terrazza al piano secondo presente delle tracce di umidità di infiltrazione lungo le pareti, con distacco di piccole porzioni di intonaco.

Le due persiane in legno, una della camera da letto e l'altra del bagno-lavanderia al secondo piano, così come l'infisso di chiusura della tettoia, sono in mediocre stato di conservazione, dovuto alla diretta esposizione alle intemperie e al sole.

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

Destinazione	**Superficie utile** (mq)	**Peculiarità**
Piano Primo		
1 Ingresso	13,27	*Pavimenti in parquet. Porta in legno massello rovere. Scala in legno, a vista.*
2 Corridoio	2,30	*Pavimenti in parquet. Ambiente luminoso. Riscaldamento con pannelli radianti.*
3 Lettino	10,24	*Pavimenti in parquet. Ambiente luminoso. Porta e finestra con infissi in legno massello*
4 Cab. arm.	6,91	*Pavimenti in parquet. Pareti in cartongesso h. 2,50. Porta scorrevole.*
5 Corridoio	4,83	*Pavimenti in parquet. Ambiente poco luminoso. Ha funzione di disimpegno tra l'ingresso e gli altri ambienti della zona notte.*

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

6 Bagno	6,44	*Pavimenti in parquet, rivestimento in pietra grigia. Riscaldamento con termoarredo. È presente una finestra "luce" dotata di grata, che rappresenta l'unica fonte di luce naturale.*
7 Ripostiglio	9,28	*Pavimento in parquet. Ambiente senza fonte di luce e aria diretta.*
8 Letto	21,51	*Pavimenti in parquet. Ambiente luminoso. Riscaldamento con pannelli radiati.*
Balcone	2,76	*Sotto balconi stilizzati. Ringhiera con andamento bombato.*

Destinazione	**Superficie utile** (mq)	**Peculiarità**
Piano Secondo		
1 Pranzo-Soggiorno	22,36	*Pavimenti in cotto. Infissi in legno massello. Riscaldamento con caminetto. Ambiente luminoso.*
2 Cucina	13,68	*Pavimenti in cotto. Cucina in muratura. Rivestimenti di Santo Stefano di Camastra*
3 Wc-Lav.	7,18	*Pavimenti di ceramica. Rivestimento in pietra grigia. Necessita di manutenzione.*
4 *Tettoia chiusa*	14,72	*Pavimenti in cotto. Infisso a chiusura del tipo facilmente amovibile in legno e vetro.*
Terrazza	21,80	*Pavimentazione in cotto antisdrucciolevole per esterno. Illuminazione esterna incassata nei muretti laterali. La pensilina-balcone è protetta da ringhiera con andamento bombato. Necessita di interventi di manutenzione ordinaria nei muretti che la delimitano.*

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

Pertanto la superficie utile netta è la seguente:

Superficie utile netta *(mq)*	
Piano Primo	*mq 74,78*
Piano Secondo	*mq 43,22*
Totale	**mq 118,00**

Impianti tecnologici

L'abitazione è dotata di impianto idrico con punti di presa esterna, di impianto fognario; di impianto elettrico, a norma secondo la normativa vigente, di impianto citofonico e telefonico. È presente, l'impianto di riscaldamento a pannelli radianti e una caldaia per acqua calda sanitaria, che andrebbero revisionati.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione. Soltanto nelle facciate esterne e nei muretti della terrazza, sono evidenti tracce di umidità di infiltrazione. Gli interventi necessari si concretizzano in semplici opere di manutenzione ordinaria. Alcuni ambienti interni sono da ripitturare, per eliminare le tracce del tempo sulle pareti.

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

CLASSE ENERGETICA:

G - 160,00 kWh/m² anno

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
Superficie utile:	118,00	x	100 %	=	118,00
Superficie non residenziale: balcone-terrazza-tettoia	39,28	x	60 %	=	23,57
Superficie non residenziale: vano scale	4,93	x	60 %	=	2,96
Totale:				**mq**	**144,53**

La **tettoia** ha una struttura costituita da montanti in legno a sezione quadrata da mm. 150x150, e da traverse a sezione rettangolare di mm. 80x80 costituenti la struttura principale della copertura, insieme al tavolato reggicoppi, sormontato da listelli e strato impermeabilizzante sul quale è posto in opera il manto di copertura. La struttura è dotata di gronda in rame.

La tettoia ha un'unica falda, con altezza variabile da mt. 4,50 a mt. 3,00. (foto n. 35- 36)

Essa oggi si presenta chiusa, con un sistema di infissi in legno e vetro, del tipo facilmente amovibile. (foto n. 37).

INTERVENTI DA SANARE

Gli interventi effettuati senza titolo autorizzativo consistono nella realizzazione della cabina armadio al primo piano e nella chiusura della tettoia con elementi in legno e vetro facilmente amovibili, per i quali è necessario trasmettere giusta pratica edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 comma 6 del DPR N. 380/2001 come recepito con modifiche dalla L.R. N. 16/2016 e ss.mm.ii..

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

Data: 04/12/2025

Fonte di informazione: www.imobiliare.it - NEXTCASA - RIF. EK-125159963 SAN FILIPPO DEL MELA, ZONA CENTRO - VIA CORSO GARIBALDI - APPARTAMENTO 2° PIANO SENZA ASCENSORE

• Descrizione: Appartamento panoramico di 155 mq, situato al secondo piano di un elegante residence riservato con ampio giardino condominiale, in una delle zone più richieste, a pochi minuti dallo svincolo autostradale di Milazzo, dai centri commerciali e da tutti i principali servizi. Gli ambienti sono ben distribuiti e molto luminosi. L'ingresso si apre su un corridoio che conduce alla cucina abitabile, un ambiente grande e funzionale, dotato di camino e dello spazio sufficiente per un piccolo divanetto. Separato dalla cucina troviamo l'ampio salone. La zona notte è ben distinta e comprende due camerette, una camera matrimoniale, doppi servizi e un ripostiglio. Completa la proprietà una cantina di pertinenza.

Classe energetica: E (≥ 3,51 kWh/m² anno)

Indirizzo: Località Centro, Corso Garibaldi, 174

Superfici principali e secondarie: 155 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: € 178.000,00 pari a 1.148,00 €/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data: 23/05/2026

Fonte di informazione: www.casa.it - NEXTCASA – SAN FILIPPO DEL MELA ZONA CENTRO - VIA XXIV MAGGIO N. 231- APPARTAMENTO 1° PIANO SENZA ASCENSORE

- Descrizione: Appartamento al primo piano di un piccolo immobile di sole due elevazioni, con ingresso indipendente. La zona è centrale con tutti i servizi nelle immediate vicinanze, a pochi passi da bar, uffici postali e tutti i principali servizi del centro, garantendo comodità e praticità nella vita quotidiana. L'appartamento si compone di 7,5 vani, con spazi ampi e ben distribuiti. Ogni ambiente è valorizzato da un'ottima luminosità naturale. L'abitazione offre un ampio salone, una grande camera da letto, oltre a ulteriori vani versatili da adibire secondo le proprie esigenze. All'esterno, balconi perimetrali circondano l'immobile, offrendo luce e affacci ariosi. A completare la proprietà, una spaziosa terrazza e un comodo terrazzino aggiuntivo. L'immobile si presenta in buone condizioni generali, con finiture dell'epoca, leggermente da ristrutturare per adattarlo al gusto moderno.
  Classe energetica: E: D.M. 26/06/2015

  Indirizzo: Via XXIV, n. 231.
  Superfici principali e secondarie: 198 mq

  Prezzo/Prezzo richiesto: € 110.000,00 pari a 556,00 €/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data: 21/07/2026

Fonte di informazione: www.idealista.it – UNOIMMOBILIARE - SAN FILIPPO DEL MELA CENTRO - VILLA IN VENDITA IN CORSO GARIBALDI, S.N.C.

- Descrizione: Casa indipendente di mq 136, su due elevazioni oltre terrazzino al piano superiore, spazio di pertinenza per posto auto sul davanti piano terra e giardino sul retro di pertinenza esclusiva. La costruzione originaria risale al 1939. Da ristrutturare.

  Classe energetica: (175 kWh/m² anno)

  Indirizzo: Corso Garibaldi, s.n.c. – San Filippo del Mela

  Superfici principali e secondarie: 136 mq

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

Prezzo richiesto: € 120.000,00 pari a 882,00 €/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di San Filippo del Mela – Zona: Centrale/Centro urbano. Località Centro urbano (2° semestre 2025).

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MESSINA
Comune: SAN FILIPPO DEL MELA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	620	920	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	860	L	2	3	L

Per gli immobili a Destinazione Residenziale:

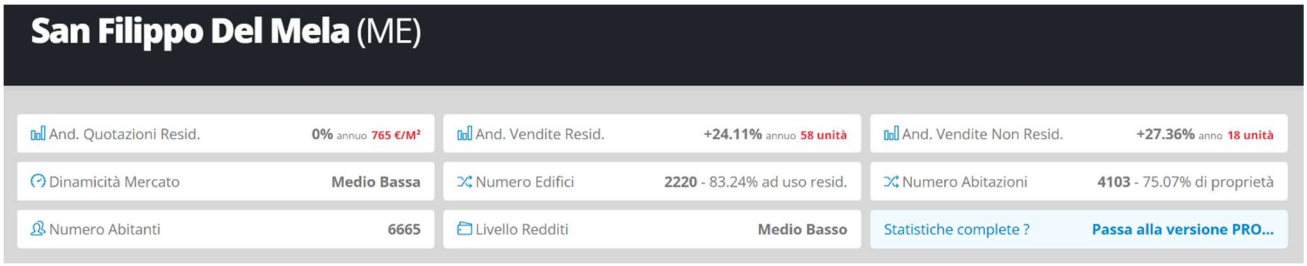
Valore minimo: **620,00 €/mq**

Valore massimo: **920,00 €/mq**

• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda

L'OSSERVATORIO IMMOBILIARE A SAN FILIPPO DEL MELA

QUOTAZIONI IMMOBILIARI NEL COMUNE DI SAN FILIPPO DEL MELA (*Luglio 2026*)



La mappa mostra **i prezzi medi degli immobili residenziali** nel comune di Milazzo. **Il periodo di riferimento è Luglio 2026**.

vendita
671 €/m²
da 258 €/m² a 3.912 €/m²

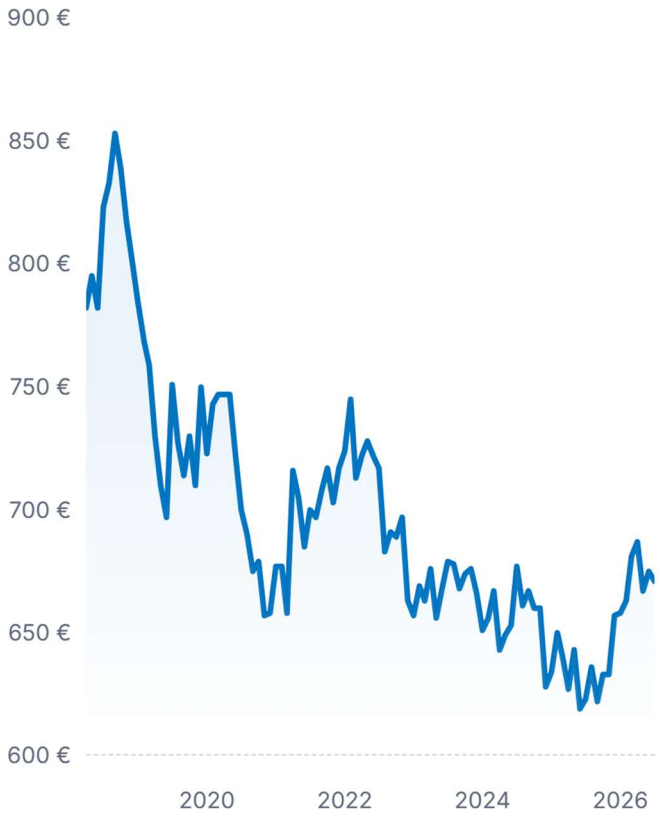
Nel mese di Luglio 2026 per gli immobili residenziali in **vendita** sono stati richiesti in media **€ 671 al metro quadro,** con **un aumento del 7.70% rispetto al mese di Luglio 2025** (623,00 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Filippo del Mela ha raggiunto il suo massimo

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

nel mese di Aprile 2026, con un valore di **€ 687 al metro quadro.** Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 619 al metro quadro.

Nel mese di Luglio 2026 per gli immobili residenziali in **affitto** sono stati richiesti in media **€ 5,55 al mese per metro quadro,** con **un aumento del 84.39 % rispetto al mese di Luglio 2025** (3,01 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Filippo del Mela ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2026, con un valore di **€ 7,76 al metro quadro.** Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2024: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 3,01 al mese per metro quadro.

Andamento dei prezzi degli immobili a San Filippo del Mela



Prezzi al metro quadro delle zone di San Filippo del Mela

Nel corso del mese di Luglio 2026, il prezzo medio residenziale, richiesto per gli immobili in vendita a San Filippo del Mela, secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI è di circa **824 €/mq**, con un intervallo generale che va da **580 €/mq a 1.300 €/mq** a seconda della zona e dello stato conservativo dell'immobile.

Le quotazioni variano in base alle microzone comunali censite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- **Centro Urbano / Zone centrali:** Valori medi intorno ai 730 – 800 €/mq.
- **Olivarella / Corriolo:** Registrano spesso le quotazioni massime residenziali del territorio, arrivando a punte di circa 1.050 €/mq.

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d3677f512913

- **Archi / Gesita:** Si posizionano su fasce più accessibili, con stime minime a partire da circa 600 €/mq

Densità degli annunci immobiliari nelle diverse zone

A San Filippo del Mela, su un totale di 164 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a case indipendenti sono circa 76. Il prezzo medio delle **case indipendenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a San Filippo del Mela presenti su Caasa, aggiornato martedì 25 agosto 2026, è di **750 €/m²**.

I prezzi nelle compravendite di case indipendenti a San Filippo del Mela sono in deciso aumento negli ultimi 6 mesi (+7,78%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo in esame. Negli ultimi 3 mesi i prezzi sono invece in debole diminuzione.

Distribuzione delle quotazioni per case indipendenti nelle diverse zone

(fonte: www.mercato-immobiliare.info)

A San Filippo del Mela le quotazioni più economiche per case indipendenti in vendita sono relative alla zona Cattafi (710 €/m²) in prossimità della quale sono presenti circa 29 annunci, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Corriolo (755 €/m² con 39 case indipendenti in vendita).

Zone Immobiliari - Quotazioni Borsalino

Zone Centrali 2	Zone Semicentrali 1	Zone Periferiche 0

Zone Centrali	Valore M²	Affitto	Vendita
Centro Urbano		€ 2,78	€ 738
Olivarella Corriolo		€ 2,97	€ 807

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Ultime valutazioni eseguite

98044 ARCHI MARINA ME ZONA *Archi Gesita*	Residenziale	Vendita	Euro **42.237**
CORSO ALDO MORO ZONA *Olivarella Corriolo*	Residenziale	Vendita	Euro **97.509**
98044 SAN FILIPPO DEL MELA ME ZONA *Centro Urbano*	Residenziale	Vendita	Euro **116.862**

Dinamica dei prezzi a San Filippo del Mela e quotazioni immobiliari per tipologia

Dinamica dei Prezzi

- **Prezzi di vendita:** La media si attesta intorno a 671–703 €/m², con una crescita annua stimata tra il +4,4% e il +7,7%.
- **Canoni di affitto:** I prezzi medi delle locazioni si aggirano sui 5,55 €/m² al mese, in forte aumento rispetto all'anno precedente.

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

- **Case indipendenti:** Le quotazioni per le case singole registrano una media di circa 755 €/m², in crescita del +9,2% negli ultimi mesi.

Quotazioni per Tipologia e Zona

I valori variano in base alla zona e al tipo di immobile (*dati di riferimento OMI e borsino immobiliare*):

- **Appartamenti:** I prezzi partono da un minimo di circa 600 €/m² nella zona periferica di *Archi - Gesita (D1)* fino a un massimo di circa 1.050 €/m² nella zona più richiesta di *Olivarella - Corriolo (C1)*.
- **Ville e villini:** Nelle aree residenziali più pregiate, come *Olivarella - Corriolo*, le ville possono raggiungere punte massime di 1.350 €/m² a seconda dello stato di conservazione.
- **Immobili commerciali/Negozi:** La media si posiziona intorno agli 883 €/m², con un intervallo generale che oscilla tra 630 €/m² e 1.200 €/m².

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alla luce di quanto fin qui verificato, dallo studio della documentazione degli atti di causa, dall'analisi di quella acquisita presso le amministrazioni pubbliche, nella mia valutazione, procederò determinando il valore di vendita dell'**Unità immobiliare A,** del piano primo unitamente al piano secondo, individuata catastalmente al foglio 7 part. 122 sub 5, cat. A/4, come richiamata nel Titolo di proprietà, "Decreto di Trasferimento immobili" emesso a favore di [redacted] Gotto, in data 22.03.2023, rep. 68, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 24/03/2023 al n. 6433 di formalità, che trasferisce, ai sensi dell'art. 586, comma 1, c.p.c. la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sul seguente compendio immobiliare:

"In Comune di San Filippo del Mela (ME), Corso Garibaldi n. 309 (ex n. 127)

- *Piena ed esclusiva proprietà di un immobile adibito a civile abitazione, ubicato al piano primo e al piano secondo di un edificio a tre elevazioni f.t.. L'immobile è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Filippo del Mela (ME) al foglio 7 particella 122, sub 5 cat. A/4, classe 2, vani 7, R.C. 278,37, Corso Garibaldi n. 309, piano 1° e 2°...."*

A.1

Determinazione del valore minimo di vendita

Da tale indagine ho tratto i seguenti dati per immobili tipologia residenziale, Abitazioni di tipo civile :

- i prezzi richiesti per immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare, variano da un minimo di **€/mq 556,00** ad un massimo di €/**mq 1.148,00** in relazione anche allo stato di conservazione e agli accessori, con un

valore unitario medio di €/mq 852,00

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

L'elaborazione dei dati

Tra i **coefficienti correttivi** che incidono sul prezzo è rilevante, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la luminosità e il tipo di riscaldamento. *("Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa")*

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione "*buono*". Sono necessari piccoli interventi di manutenzione ordinaria per ripristinare localmente le parti di intonaco discostato delle facciate, la pitturazione delle pareti degli ambienti interni e il recupero mediante l'applicazione di un buon prodotto impermeabilizzante-protettivo alle persiane e all'infisso in legno della tettoia. Il pavimento in parquet dell'ingresso andrebbe rilucidato.

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

Valore unitario = 852,00 €/mq (V. unitario medio) + 1% = **852,00 €/mq**

che si ottiene applicando un coefficiente di correzione pari solo al 1% del valore unitario medio ricavato dall'indagine, per lo stato dell'immobile, che risulta in buono stato di conservazione.

Si procede con l'applicare all'unità immobiliare, i coefficienti correttivi per la valutazione in merito.

Altro coefficiente di merito è determinato dalla Luminosità, Esposizione e vista, dal tipo di riscaldamento e dall'epoca di costruzione del fabbricato, nonchè dalla posizione centrale dell'immobile rispetto ai servizi offerti dalla città. Applico per la

Luminosità un coefficiente pari al	+ 10 %	- *soleggiata diretta su due lati*
Esposizione e vista un coefficiente pari al	+ 20 %	- *esterna su due lati e su tre lati (piano terrazza)*
Riscaldamento un coefficiente pari al	+ 15 %	- *riscaldamento radiante e con caminetto in muratura*
Localizzazione	+ 20 %	- *in pieno centro urbano*
Edificio oltre 40 anni con intervento di manutenzione straordinaria	- 2%	- *buono, piccoli interventi di manutenzione ordinaria*

Per cui avremo

852,00 €/mq (V. unitario medio) + 63 % = **1.388,76 €/mq**

Determiniamo, ora, il prezzo dell'unità abitativa indicata. Si ha che:

Vu = **1.388,76 €/mq**

Elaborando i dati, vale a dire, moltiplicando la **superficie complessiva Sc**, ottenuta sommando 100% superfici coperte calpestabili, 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, con il 60% della superficie non residenziale (terrazza, balcone, scala)

per il Valore unitario specifico, otteniamo il seguente valore di stima:

Sc = **mq 144,53**

Sub 5

Vu = Val. unitario

Sc = Superf. complessiva

Va = Val. abitazione + accessori

Va = Sc x Vu

Va = mq 144,53 x €/mq 1.338,76 = **€ 200.717,48**

in cifra tonda, pari ad **€ 200.717,50**

Per cui si ha che il

Valore medio dell'unità A.1. al N.C.E.U. del Comune di San Filippo del Mela, al **F.gl 7 part. 122, sub 5** è pari ad **€ 200.717,50** (diconsi euro duecentomilasettecentodiciassette/50).

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq 144,53 x €/mq 1.338,76 = **€ 200.717,48**

Il valore di mercato dell'unità abitativa di che trattasi coincide con il suo valore medio poiché, oltre la superficie principale nella valutazione sono state considerate anche le superfici accessorie pertinenziali ad essa unite.

Al valore così determinato è necessario detrarre le spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate all'interno dell'unità immobiliare.

Circa l'epoca di realizzazione degli abusi riscontrati, si può ipotizzare che essi siano stati realizzati dal precedente proprietario nell'arco di tempo compreso tra l'Atto di Compravendita del **09/08/2007** rep.67204/7002, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 17/08/2007 al n. 20519 di formalità, a favore [redacted], come sopra meglio identificata, e il "Decreto di Trasferimento immobili" emesso a favore [redacted], dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, in data **22/03/2023**, rep. 68, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 24/03/2023 al n. 6433 di formalità.

A sensi della disciplina urbanistica-edilizia vigente di cui al DPR 380/2001 come recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016 per sanare le opere realizzate senza autorizzazione, è necessario trasmettere **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata** (CILA) con allegata la documentazione necessaria, per interventi di cui all'articolo 3, comma 6, della L.R. n.16/2016 e s.mm.ii., che prevede il pagamento di sanzione pari ad € 1.000,00. La chiusura della tettoia con infisso in legno e vetro, può essere regolarizzata con la stessa CILA, a cui sarà necessario allegare il versamento degli oneri dovuti ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003, pari ad € 25,00 al mq., così determinati:

mq 14,72 x € 25,00 = **€ 368,00**

CALCOLO DEI COSTI PER LA SANABILITA' DEL BENE

Onorario del tecnico incaricato	**€ 600,00**
Diritti di segreteria CILA	**0,00**
Diritti di istruttoria CILA	**0,00**
Oneri chiusura tettoia art. 20 L.R. n. 4/2003	**€ 368,00**
Sanzione per opere eseguite in assenza di autorizzazione	**€ 1.000,00**
Sommano	**€ 1.968,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità

In considerazione delle spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate come sopra determinate, il reale Valore di mercato per le unità immobiliari A.1, si ottiene:

Valore di mercato € 200.717,50 - € 1.968,00 = **€ 198.749,50** (diconsi euro centonovantottomilasettecentoquartanove/50).

RIEPILOGO VALORI CORPO A.1:

Valore di mercato dell'immobile :	**€ 200.717,50**
Valore di mercato dell'immobile per la vendita giudiziaria (calcolato al netto delle spese di regolarizzazione delle difformità):	**€ 198.749,50**

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene pignorato è stata eseguita tenendo conto delle caratteristiche generali e particolari dell'unità immobiliare come individuata ed identificata, che non consente la divisibilità in più lotti per la vendita. Questa considerazione scaturisce dalla consistenza fisica e materiale del bene, poiché si tratta un'unica unità immobiliare, distribuita su due piani, con scala interna di collegamento. Pertanto per la vendita si configura un unico lotto:

LOTTO 1 – Costituito dall'unità immobiliare posta al piano primo e secondo, funzionalmente legati. Catastalmente identificata al foglio 7 part. 122, sub 5, Categ. A/4 "Abitazioni di tipo popolare",

Aspetti economici e procedimenti estimativi

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

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

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

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

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

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per valori tipici;
- per punti di merito;

b) *di stima analitica per capitalizzazione dei redditi*.

La metodologia valutativa adottata

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

Procedimento diretto o sintetico

La stima viene definita con il *procedimento diretto o sintetico*, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini effettuate sia visitando i siti internet delle agenzie più accreditate, sia contattando anche telefonicamente privati, mediatori e agenzie immobiliari (Gabetti.it, Immobiliare.it) le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati. Tali indagini sono state mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari analoghe (per età, per localizzazione,

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d3677f512913

per tipologia) che, in tempi recenti, sono state oggetto di compravendita in un mercato libero ed ordinario, sia per quanto riguarda la tipologia del bene, ovvero, abitazione di tipo civile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina., ufficio tecnico di San Filippo del Mela, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Idealista.it, 2f Immobiliare, CasaItalia.it1, Osservatori del Mercato Immobiliare, Osservatorio di Tecnocasa, Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsinoimmobiliare.it, Italcase.it, Immobiliare.it..

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 LOTTI:

[redacted]					
1	A.1.Unità Piano secondo	43,22	36,52 (60%)		
				TOTALE	**€ 200.717,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità: **€ 1.968,00**

Valore di Mercato del Compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 198.749,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

LOTTO 1 **€. 19.874,95**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni: **€. 580,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 00,00**

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d3677f512913

Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 178.874,55**

Derivante dal **Valore di vendita giudiziaria** del:
LOTTO 1 – A.1.: Unità Piano Primo unitamente
Al Piano Secondo (*al netto degli aggiustamenti)* **€ 178.874,00**

data 30/07/2026

il tecnico incaricato

MARIA FRANCESCA LA SPADA

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22093ce061bf946f304f0d367f512913