



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

DEBITORE:

—

GIUDICE:

Dr. Vincenzo CEFALO

CUSTODE:

Avv. Laura D'ACCAMPO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2018

creata con Tribu Office 6

 **STALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:

arch. DOMENICO CERTO

CF: CRTDNC67T08Z614K

con studio in MILAZZO (ME) VIA M. REGIS, 106

telefono: 3477845310

fax: 1782281939

email: domenicocerto@tim.it

PEC: domenico.certo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA P. G. - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a MILAZZO via Spiaggia di Ponente 54, quartiere San Giovanni, della superficie commerciale di **255,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

La villetta fa parte di un complesso edilizio denominato "Mare Blu" sorto intorno agli anni 2000 nella zona litorale di Ponente del Comune di Milazzo. Il complesso edilizio è costituito da 9 corpi di fabbrica a due elevazioni fuori terra oltre piano semicantinato e da 4 corpi di fabbrica a solo piano semicantinato. La villetta oggetto di perizia fa parte del primo corpo, denominato corpo "A", a sinistra entrando dal cancello principale del complesso residenziale. Essa è composta da due vani e accessori a piano semicantinato, un vano e attinenze scoperte a piano terra (prima elevazione f.t.); due vani e accessori a piano primo (seconda elevazione f.t.) e da un terrazzo soprastante con lanternino scala, confinante nell'insieme con una stradella condominiale di accesso e con altre unità immobiliari. Costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto il diritto all'uso esclusivo del posto auto scoperto ubicato di fronte alla medesima al di fuori dell'area di pertinenza della stessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 6 part.2225 sub 3 (catasto fabbricati), categ. A/7, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita €.486.76, indirizzo catastale: Via Spiaggia di Ponente 54, piano: S1-T-1-2, intestato a _____ in comunione legale dei beni con _____

Coerenze: Confina con stradella condominiale di accesso e con altre unità immobiliari.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	255,00 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:	€. 369.406,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 331.450,00
Data della valutazione:	16/04/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il bene, al momento del sopralluogo del 27/12/2017 (*allegato A*), era nella piena disponibilità degli esecutati, certificato di residenza (*allegato B*).

per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, terrazze, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile (*allegato C e D*)

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2005 a firma di Notaio Mario Di Bella ai nn. 3594/33598 di repertorio, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma (RM), contro [redacted] sede Milazzo (ME), derivante da ipoteca atto di mutuo.

Importo ipoteca: € 260.000.

Importo capitale: € 130.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente ad abitazione di tipo civile sita in Milazzo via Spiaggia di Ponente distinta in catasto al foglio 6 particella 2225 subalterno 3.

Per la parte residua €130.000 l'acquirente dichiara di accollarsi la quota di mutuo fondiario di corrispondente importo, distinta con il n.1 nell'atto di frazionamento concesso alla parte venditrice dalla B.N.L. con atto di notaio Mario Di Bella del 18/12/2002 reg. al n.869 a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca in data 20/12/2002 ai nn. 33259/3868 e successivo atto di frazionamento ai rogiti notaio Di Bella del 05/08/2005 reg. al n.1606, annotato il 14/09/2005 ai nn. 33598/3594. (*allegato E*)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 03/03/2015 a Messina ai nn. 3592/4818, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma (RM), contro [redacted] (ME) il [redacted] per 1/2 € [redacted] (ME) il [redacted] per 1/2, derivante da atto esecutivo cautelare pignoramento immobili del 20/01/2015 repertorio n. 29/2015 del Tribunale di Barcellona P.di G. (ME).

La formalità è riferita solamente ad abitazione di tipo civile sita in Milazzo via Spiaggia di Ponente distinta in catasto al foglio 6 particella 2225 subalterno 3. (*allegato E*)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione fondo patrimoniale, stipulata il 28/03/2008 a firma di Notaio Mario Di Bella ai nn. 32546/10523 di repertorio, trascritta il 02/04/2008 a Messina ai nn. 12637/8874, a favore di [redacted] per 1/2 e [redacted] nata a [redacted] per 1/2, contro [redacted] nato a [redacted] (ME) il [redacted] per 1/2 e [redacted] nata a [redacted] (ME) il [redacted] per 1/2, derivante da atto pubblico costituzione fondo patrimoniale. (*allegato E*)

I dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono a quelli effettivi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 334,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 984,35
Millesimi condominiali:	35,11 proprietà generale

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio residenziale denominato "Mare Blu". Le spese di manutenzione straordinaria e ordinaria riguardano la gestione del cancello, della stradella condominiale, pulizia corte condominiale, della corsia di manovra, l'amministratore, ecc. (*allegato F*)

L'amministratore da agosto 2017 è il
precedenza era

Da informazioni ricevute dall'attuale amministratore condominiale le spese totali preventivo gestione 2017/2018 ammontano a €.16.900,00 di cui a carico dei proprietari sono pari a €. Degli anni precedenti al 2017 non si ha nessun resoconto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2005), con atto stipulato il 11/11/2005 a firma di Notaio Mario Di Bella ai nn. 29322/9136 di repertorio, trascritto il 15/11/2005 ai nn. 43624/23421, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente all'appartamento sito in Milazzo in via Spiaggia di Ponente distinto in catasto al foglio 6 particella 2225 subalterno 3.

di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2005), con atto stipulato il 11/11/2005 a firma di Notaio Mario Di Bella ai nn. 29322/9136 di repertorio, trascritto il 15/11/2005 ai nn. 43624/23421, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente all'appartamento sito in Milazzo in via Spiaggia di Ponente distinto in catasto al foglio 6 particella 2225 subalterno 3 (*allegato G*)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

con sede in Milazzo per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2002 fino al 11/11/2005), con atto stipulato il 24/07/2002 a firma di Notaio Mario Di Bella ai nn. 16411/6783 di repertorio, registrato il 29/07/2002 a Milazzo ai nn. 1092, trascritto il 02/08/2002 a Messina ai nn. 20547/16965.

Il titolo è riferito solamente a vendita Appalto e Vincolo a Parcheggio. (*allegato H*)

in forza di denuncia di successione legittima in morte della madre (fino al 24/07/2002).

Il titolo è riferito solamente alla particella 144 del foglio 6 terreno sul quale è stato realizzato l'intero complesso edilizio residenziale denominato "Mare Blu".

in forza di denuncia di successione della (fino a).

Il titolo è riferito solamente alle particelle 297, 149 e 669 del foglio 6 terreni sui quali è stato realizzato l'intero complesso edilizio residenziale denominato "Mare Blu". (*allegato I*)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **33/2002**, intestata a

per lavori di costruzione di un complesso residenziale denominato "Mare Blu", costituito da nove corpi di fabbrica a due elevazioni f.t. oltre piano semicantinato e da quattro corpi di fabbrica a solo piano semicantinato, da sorgere in Milazzo Spiaggia di Ponente, rilasciata il 02/05/2002 con il n. 33/2002 di protocollo. (*allegato L*)

Concessione Edilizia in Variante alla C.E. n.33/02 del 2 maggio 2002 e in Sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge 47/85 N. **08/2007**, intestata a

s.r.l.", per lavori di costruzione di un complesso residenziale denominato "Mare Blu", costituito da nove corpi di fabbrica a due elevazioni f.t. oltre piano semicantinato e da quattro corpi di fabbrica a solo piano semicantinato, da sorgere in Milazzo Spiaggia di Ponente, rilasciata il 18/01/2007 con il n. 08/2007 di protocollo. (*allegato M*)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con decreto n°958/89 del 24/07/1989, l'immobile ricade in zona "B1b" residenziale di completamento interna al perimetro abitato dell'attuale periferia e parzialmente edificata oltre i limiti minimi di cui all'art.2 del D.I. 2/4/1968 n.1444. Norme tecniche di attuazione e indici: It: 2,0 mc/mq - Hmax fuori terra: 11,00 m - n° piani utili consentiti: 3 - distanze tra pareti finestrate: 10,00 m - distanza dai confini di proprietà e di lotto: 5,00 m - le aree per i servizi collettivi da cedere gratuitamente al Comune dovranno risultare mq.10 per ogni 100 mc. di volume da realizzare.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità rispetto al progetto autorizzato consistente in: 1) realizzazione della cucina al piano semicantinato; (*allegato D₁*)

La difformità, al punto 1) non è regolarizzabile perché non sussistono i requisiti di aero-illuminazione ossia la superficie aero-illuminante delle aperture è inferiore a 1/8 della superficie di calpestio del vano cucina, in altre parole non sussiste neanche la condizione di prevedere l'apertura di finestre per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione.

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

Costi di regolarizzazione per il punto 1):

- Ripristino dello stato dei luoghi allo stato autorizzato può essere preventivato in: €.1.725,00 (mq.5,75 x 300,00² €/mq)

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità rispetto al progetto autorizzato consistente in: 2) utilizzo del volume tecnico (locale autoclave) per la realizzazione del bagno al piano semicantinato (*allegato D₁*); 3) realizzazione di tettoia in legno a copertura del terrazzo a piano terra (*allegato D₃*); 4) utilizzo del lanternino scale per la realizzazione di una lavanderia/ripostiglio al piano secondo coperture. (*allegato D₇*)

Le difformità, ai punti 2) 3) e 4), sono regolarizzabili mediante: Dovrà essere presentata una pratica in P.d.C. (permesso di costruire) art.10 del d.P.R. n°380/2001 recepito dall'art.5 della L.R.16/2016 da inoltrare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Milazzo previa Perizia Giurata, Autorizzazione Paesaggistica BB.CC.AA. e Nulla Osta del Genio Civile di Messina.

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

Costi di regolarizzazione per i punti 2) e 4):

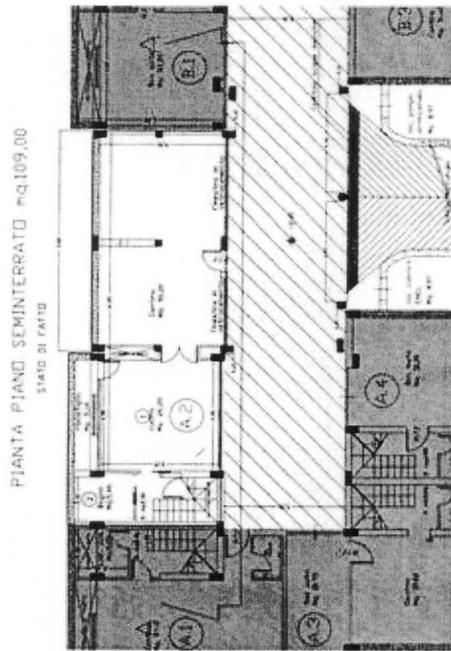
- Costo di costruzione può essere preventivato in: €.189,29 (*allegato O*)
- Onere di urbanizzazione può essere preventivato in: €.274,08 (w.c.+lavanderia/ripostiglio) (mq.5,46 x 2,70 + mq.2,41 x 2,40 = mc.20,53 x 13,35 €/mc)
- Quota pari al 10% dell'incremento di valore catastale dei locali oggetti di recupero abitativo può essere preventivato in: €.2.359,00 (*allegato P*)
- Si tenga conto che gli oneri sopra citati sono di massima, poiché l'attestazione degli importi da corrispondere sono stabiliti in via definitiva dall'Ente competente
- Sanzione amministrativa pecuniaria dovuta per violazione di cui all'art.37 d.P.R. n°380/2001: €.516,00

Costi di regolarizzazione per il punto 3):

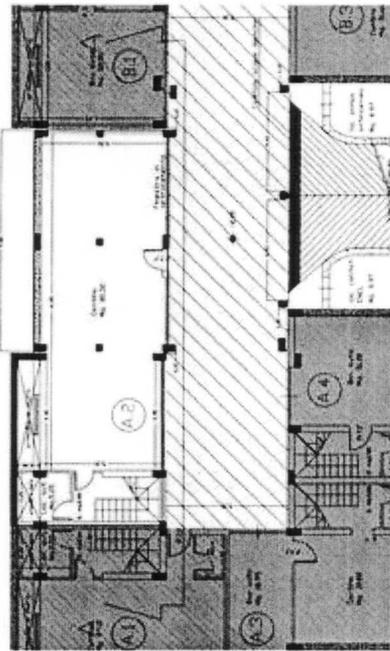
- Versamento da effettuare a favore del Comune, oneri ai sensi dell'art.20 c.1 L.R. 4/2003: €.1.062,50 (mq.21,25 x 50,00 €/mq)
- marche da bollo, versamenti, diritti, trascrizione e imposte sanzioni: €.650,00
- Oneri professionali per rilievi e redazioni di elaborati progettuali, calcoli, collaudi, verifiche di conformità come meglio specificato al punto 8.1 per la conformità edilizia: €.3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

² per costo di costruzione per singolo mq dell'unità immobiliare viene desunto dalla tabella dell'anno 2015 dei costi di costruzione pubblicata dall'ordine degli Architetti della provincia di Messina (*allegato N*), nella sezione ristrutturazioni e restauri al punto 2.1.1

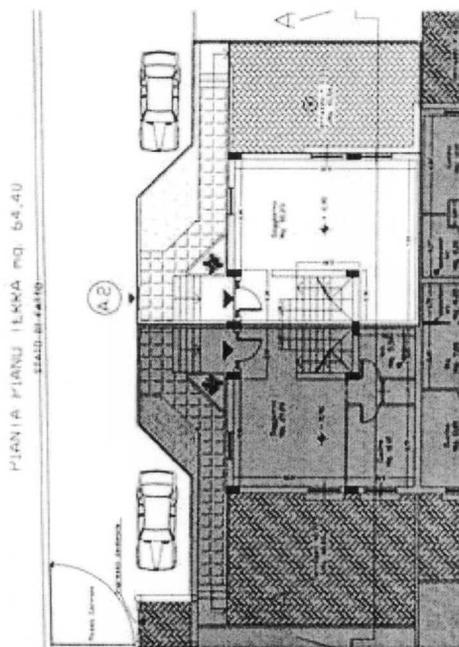


piano seminterrato stato di fatto (all.D₁)

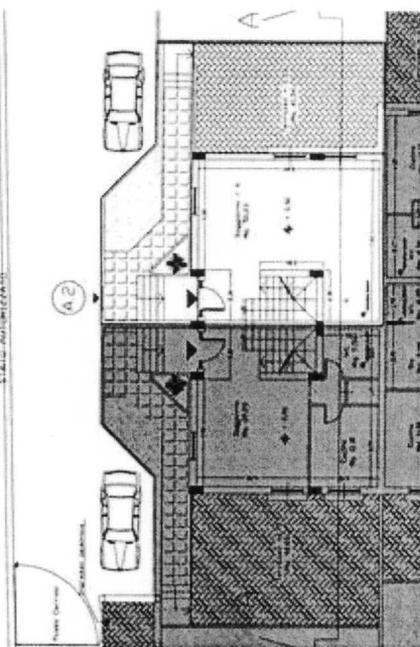


piano seminterrato stato autorizzato (all.D₂)

il piano seminterrato non risulta conforme al progetto autorizzato.

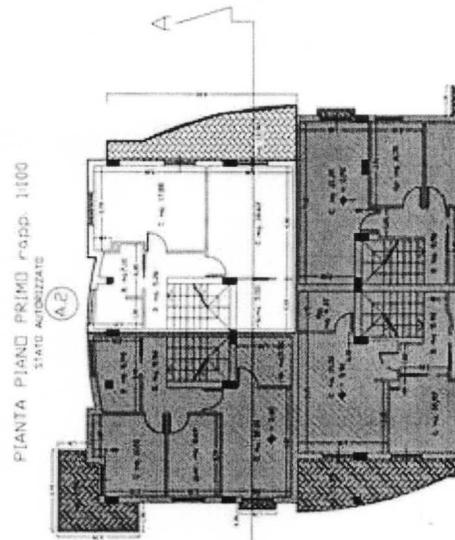
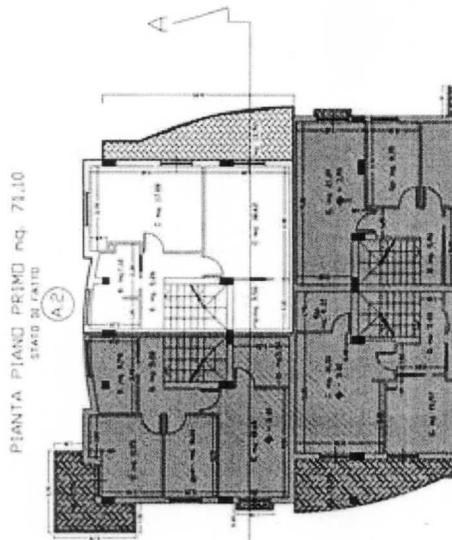


pianta piano terra stato di fatto (all.D₃)



pianta piano terra stato autorizzato (all.D₄)

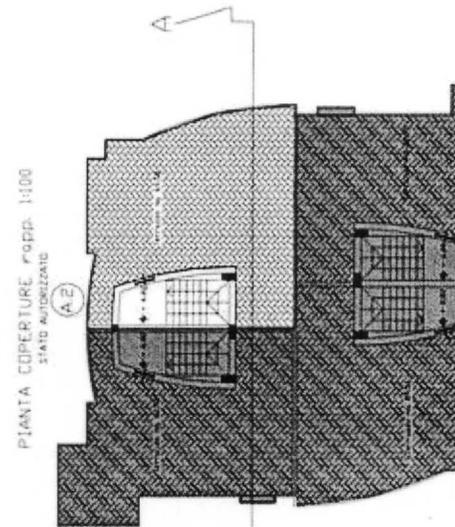
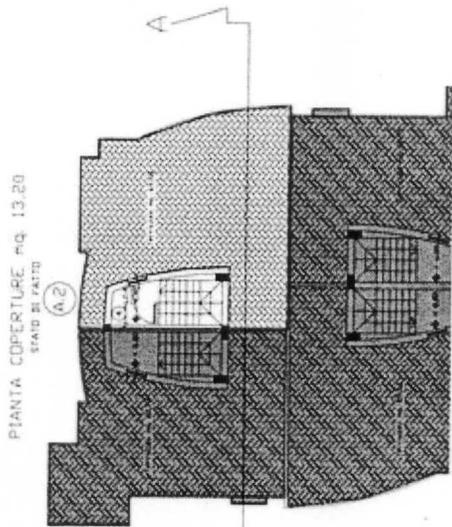
il piano terra non risulta conforme al progetto autorizzato.



pianta piano primo stato di fatto (all.D₅)

pianta piano primo stato autorizzato (all.D₆)

il piano primo risulta conforme al progetto autorizzato.



pianta piano copertura stato di fatto (all.D₇)

pianta piano copertura stato autorizzato (all.D₈)

il piano coperture non risulta conforme al progetto autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia coperta nel terrazzo del piano terra e variazione della distribuzione interna degli ambienti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale per inserimento in mappa della tettoia coperta e successiva pratica DOCFA per la denuncia al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate di Messina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali Pregeo e Docfa: €.160,00
- Oneri professionali di rilievo e redazione delle pratiche: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti.

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esiste la certificazione dell'impianto elettrico e idraulico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilascio delle certificazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di rispondenza degli impianti sia elettrico sia idrico-sanitario da soggetti abilitati: €.1.000,00 (€.500,00 cadauno)

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

**BENI IN MILAZZO VIA SPIAGGIA DI PONENTE 54, QUARTIERE SAN GIOVANNI
VILLETTA A SCHIERA LATERALE
DI CUI AL PUNTO A**

villetta a schiera laterale a MILAZZO via Spiaggia di Ponente 54, quartiere San Giovanni, della superficie commerciale di **255,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, terrazze, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile (*allegato C e D*)

La villetta fa parte di un complesso edilizio denominato "Mare Blu" sorto intorno agli anni 2000 nella zona litorale di Ponente del Comune di Milazzo. Il complesso edilizio è costituito da 9 corpi di fabbrica a due elevazioni fuori terra oltre piano semicantinato e da 4 corpi di fabbrica a solo piano semicantinato. La villetta oggetto di perizia fa parte del primo corpo, denominato corpo "A", a sinistra entrando dal cancello principale del complesso residenziale. Essa è composta da due vani e accessori a piano semicantinato, un vano e attinenze scoperte a piano terra (prima elevazione f.t.); due vani e accessori a piano primo (seconda elevazione f.t.) e da un terrazzo soprastante con lanternino scala, confinante nell'insieme con una stradella condominiale di accesso e con altre unità immobiliari. Costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto il diritto all'uso esclusivo del posto auto scoperto ubicato di fronte alla medesima al di fuori dell'area di pertinenza della stessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 6 part.2225 sub 3 (catasto fabbricati), categ. A/7, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita €.486,76, indirizzo catastale: Via Spiaggia di Ponente 54, piano: S1-T-1-2, intestato a [redacted] i in comunione legale dei beni con [redacted] a. (allegato D)

Coerenze: Confina con stradella condominiale di accesso e con altre unità immobiliari.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 2002.



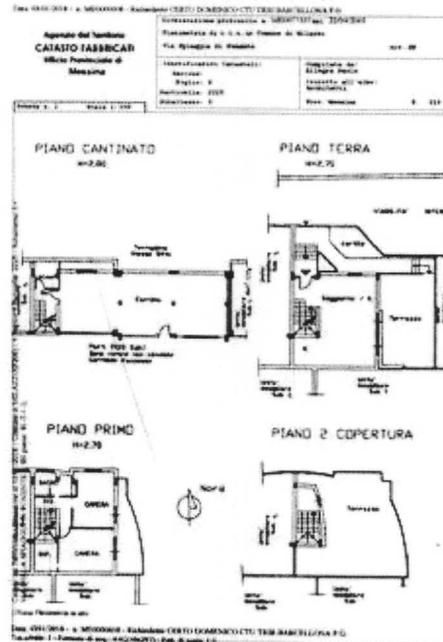
1 - foto panoramica della villetta



2 - foto panoramica della villetta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto di mappa foglio 6 part.lla 2225 (allegato D) planimetria catastale (allegato D)

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- farmacie
- supermercato
- campo da tennis
- piscina
- palazzetto dello sport
- negozi al dettaglio

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

- autostrada distante km 6,500
- porto distante km 1,100
- ferrovia distante km 4,000

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

buono



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villetta oggetto di perizia si sviluppa su tre piani, due fuori terra (piano terra e primo) e uno entro terra (piano semicantinato), collegati verticalmente da una scala interna in cemento armato rivestita con lastre di pietra lavica e con ringhiera in ferro battuto.

Il piano semicantinato, raggiungibile internamente attraverso la suddetta scala oppure esternamente dalla corsia di manovra, è composto da due vani e accessori che sono poco luminosi. Il primo vano la cantina, della superficie utile di mq.50,20 con altezza pari a ml.2,40, è illuminato dalle due finestre in vetrocemento poste sulla parete a confine con la corsia di manovra; il secondo vano la cucina, della superficie utile di mq.26,20 con altezza pari a ml.2,70, è illuminato dalla sola finestra posta in alto sul fronte della stradella condominiale. I pavimenti di questi ambienti sono in cotto mentre le pareti sono rivestite con pietra ricostruita (finta pietra e finto mattoncino) così come le travi in cemento armato sono rivestite anche esse con pietra ricostruita (finto legno). Da questo ambiente, con la cucina e il caminetto realizzati in muratura, si accede a un ripostiglio di mq.5,14 avente un'altezza pari a ml.1,60. Di fronte alla scala interna, con la quale ci accede ai piani superiori, è stato ricavato un bagno di mq.5,46 completo di tutti i sanitari (w.c., bidet, lavabo in ceramica con mobiletto su misura in legno e una vasca idromassaggio), il pavimento è costituito da listoni in parquet, il rivestimento delle tre pareti è in mosaico ceramica di Treviso. Il locale tecnico, che nel progetto autorizzato era previsto nel bagno, è stato ricavato sotto la scala.

Il piano terra, la cui altezza misura ml.2,70, è composto da un unico vano il soggiorno della superficie utile di mq.49,50 pavimentato con mattonelle in gres-porcellanato vetrificato cm.40x40, con le pareti intonacate e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Esso è parzialmente controsoffittato con faretti che illuminano verticalmente l'ambiente ed è separato dall'ingresso tramite un arco rivestito con finti conci in cemento, la cui parete è rivestita anch'essa da pietra ricostruita (finta pietra). Attraverso le due porte esterne del soggiorno si esce sulla terrazza, della superficie utile di mq.41,54, pavimentata con mattonelle in klinker e rosone centrale in pietra, parzialmente coperta da una tettoia in legno con manto di copertura in canne di bambù tagliate a mò di coppo siciliano e rivestita con guaina liquida impermeabilizzante di colore rosso. Completa la parte esterna un cortile pavimentato della superficie di circa mq.37,00.

Salendo le scale interne poste di fronte alla porta d'ingresso si accede al piano primo, la cui altezza misura ml.2,70. Esso è composto da due stanze da letto e un bagno disimpegnati da un corridoio di mq.5,26. La camera matrimoniale ha una superficie utile di mq.18,62 ed è completa di un'ampia cabina armadio di mq.5,50, mentre l'altra camera ha una superficie utile di mq.17,88. Dalle due stanze da letto si accede a un balcone della superficie utile di mq.13,92 con affaccio a est. I pavimenti delle camere e del corridoio sono in gres-porcellanato vetrificato cm.30x30. Il bagno ha una superficie utile di mq.7,12 ed è completo di tutti i sanitari (w.c., bidet, lavabo in ceramica con mobiletto su misura in legno e una cabina doccia idromassaggio modello Jacuzzi), il pavimento è costituito da listoni in parquet e il rivestimento della sola parete a sud è in mosaico ceramica di Treviso.

Salendo dalla scala interna si raggiunge il terrazzo soprastante con un lanternino scala nel quale si è ricavato un piccolo vano wc-lavanderia della superficie di mq.2,41, pavimentato e rivestito con mattonelle maioliche di color blu marino e bianco. Il suddetto terrazzo, della superficie utile di mq.69,52, è pavimentato in klinker con al centro due rosoni misto maiolica e pietra, sul lato sud-ovest è stata realizzata una cucina e un forno in muratura. Il portone d'ingresso della villetta è di tipo blindato, le porte interne di tutti gli ambienti sono in legno massello di ciliegio, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color legno e vetro-camera protetti da persiane anch'esse in alluminio anodizzato di colore blu. L'impianto di riscaldamento e acqua sanitaria è di tipo autonomo con la caldaia del tipo tradizionale, posta esternamente, che alimenta termosifoni. L'impianto di raffreddamento è costituito da 3 generatori con split a parete, uno posto a piano terra nel soggiorno e gli altri due al piano primo posti nelle rispettive stanze da letto. Costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto il diritto all'uso esclusivo del posto auto scoperto ubicato di fronte

alla villetta. Complessivamente lo stato dell'immobile è ottimo. Non risulta il certificato di agibilità SCA né l'Attestato di Prestazione Energetico APE (*allegato Q*)

Delle componenti edilizie

infissi esterni: realizzati in alluminio anodizzato preverniciato con persiane doppio vetro

buono 

pareti esterne: costruite in muratura di tamponamento in mattoni forati dello spessore di cm.30 con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

buono 

infissi interni: realizzati in porte interne in legno massello di ciliegio

ottimo 

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di klinker con inserti

buono 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di gres-porcellanato vetrificato (soggiorno, camere da letto e corridoio) e listoni in parquet (bagni)

ottimo 

portone di ingresso: blindato realizzato in rivestimento in legno

ottimo 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio anodizzato preverniciato

buono 

scale: interna con rivestimento in pietra lavica

ottimo 

foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33 (*allegato C*)

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
piano semicantinato	109,00	x	75 %	=	81,75
piano terra	64,40	x	100 %	=	64,40
piano primo	71,10	x	100 %	=	71,10
piano secondo (lanternino scala)	13,20	x	50 %	=	6,60
cortile piano terra	37,00	x	10 %	=	3,70
terrazzo piano terra	42,00	x	30 %	=	12,60
balcone piano primo	14,00	x	30 %	=	4,20
terrazzo piano secondo	71,00	x	15 %	=	10,65
Totale:	421,70				255,00



1 – cantina al piano semicantinato



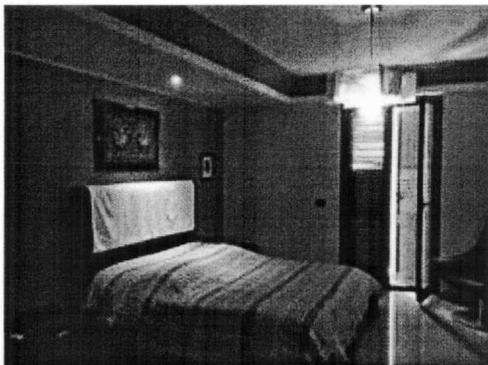
2 – cucina al piano semicantinato



3 – bagno al piano semicantinato



4 – soggiorno al piano terra



5 – stanza da letto matrimoniale al piano primo



6 – stanza da letto singola al piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita (*allegato R*)

Data contratto/rilevazione: 18/07/2014

Fonte di informazione: atto in notaio dottor Giuseppe Amato rep.n.72902 racc.n.11216

Descrizione: villetta facente parte dello stesso complesso "Mare Blu", composta: a piano cantinato da 2 vani cantina, disimpegno e locale autoclave; a piano terra da soggiorno-cucina oltre attinenze scoperte; a piano primo da 3 vani oltre disimpegno e bagno, e da terrazzo soprastante con pergolato.

Indirizzo: compl. residenziale in Milazzo, Spiaggia di Ponente 55/56, denominato "Mare Blu".

Superfici principali e secondarie: 202 mq

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 300.000,00 pari a 1.485,15 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita (*allegato S*)

Data contratto/rilevazione: 10/04/2015

Fonte di informazione: atto in notaio dottor Giuseppe Amato rep.n.73464 racc.n.11644

Descrizione: villetta facente parte dello stesso complesso "Mare Blu", composta: a piano terra da soggiorno, cucina, wc, box auto e due cortili di pertinenza esclusiva; a piano primo da due stanze da letto oltre disimpegno e bagno, con annesso terrazzo a livello e sovrastante terrazzo.

Indirizzo: complesso residenziale sito in Milazzo, via Spiaggia di Ponente n.55/56, denominato "Mare Blu".

Superfici principali e secondarie: 116 mq

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 1.982,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita (*allegato T*)

Data contratto/rilevazione: 28/07/2014

Fonte di informazione: atto in notaio dottor Paolo Trovato rep.n.27419 racc.n.7390

Descrizione: villetta facente parte dello stesso complesso "Mare Blu", composta: a piano cantinato da tre vani cantina e ripostiglio; a piano terra da soggiorno, cucina, w.c. e disimpegno con terrazzino e giardino; a piano primo da 3 vani, disimpegno e bagno, e da terrazzo soprastante coperto con tettoie in legno.

Indirizzo: complesso residenziale sito in Milazzo, via Spiaggia di Ponente n.55/56, denominato "Mare Blu".

Superfici principali e secondarie: 292 mq

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 415.000,00 pari a 1.421,23 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Rilevazioni atti di compravendita

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.900,00

(01/06/2017) in riferimento ai dati OMI

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, ossia l'ammontare al quale un determinato immobile può essere

compravenduto alla data della valutazione. E' doveroso sottolineare che tale stima risente del particolare momento storico nel quale l'andamento della fascia media del mercato immobiliare risulta caratterizzato da una diminuzione dei prezzi, una riduzione della domanda e un aumento dei tempi di vendita. La valutazione dell'immobile è stata eseguita attraverso il criterio della stima sintetica redatto sulla base di prezzi correnti nella zona per costruzioni simili al tipo da valutare, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche (quali zone urbanistiche e ubicazione rispetto ai servizi primari e secondari) e delle caratteristiche intrinseche (quale dimensione, vetustà, caratteristiche architettoniche, stato di manutenzione, grado di finitura, ecc). Come riferimento sono stati presi i dati OMI relativi alle ville e villini di tipo normale (alla data 01/06/2017), dai quali risulta un valore di mercato minimo di €1.000,00/mq e un valore di mercato massimo di €1.500,00/mq; nonchè i prezzi di compravendita di tre villette presenti in zona e facente parte dello stesso complesso edilizio residenziale, risultanti da atti di compravendita (*allegati R-S-T*), dai quali risulta un valore di mercato minimo di €1.400,00/mq e un valore di mercato massimo di €1.900,00/mq. Valutato lo stato dell'immobile, si ritiene che il valore di mercato al mq. equo sia pari a €1.500,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	255,00	x	1.500,00	=	382.500,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
attestato di prestazione energetica	-150,00
11.01.03 ³ Tinteggiatura per interni con pittura antimuffa costituita	
..... occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, bagno al piano secondo e lanternino scala (mq.38,24+mq.42,20) x 7,56 €/mq.	-608,13

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 381.741,87**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 381.741,87**

³ i prezzi e le voci sono quelle estrapolate dal Prezziario Regionale 2013 della Regione Sicilia.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Milazzo, agenzie: Milazzo, osservatorio del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio

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	villetta a schiera laterale	255,00	0,00	381.741,87	381.741,87
				381.741,87 €	381.741,87 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Ai fini della maggior convenienza per la vendita dell'immobile lo stesso risulta non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.335,87**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 369.406,00**

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 36.940,60**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 984,35**

Riduzione per arrotondamento: **€. 31,05**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 331.450,00**

data 16/04/2018

il tecnico incaricato
arch. DOMENICO CERTO

tecnico incaricato: arch. DOMENICO CERTO

Pagina 17 di 17

