

Espropriazioni immobiliari N. 80/2018
promossa da: Banca di Credito Peloritano s.p.a



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca di Credito Peloritano s.p.a

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2020

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Ing. GIULIA RIGANO

CF:RGNGLI68B51F158F
con studio in MILAZZO (ME) V.S.MARCO,95
telefono: 3396663400
email: giulia.rigano@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 80/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 *Appartamento sito al piano rialzato del fabbricato L2 individuato catastalmente al Fg. 7 Part. 1501 sub 8*

Appartamento ubicato al piano rialzato del fabbricato L2 sito nel comune di Milazzo, c/da Fondaco Pagliara in strada di lottizzazione "Voilè". della superficie commerciale di mq.75 per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

L'intero edificio L2 è un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre piano seminterrato, destinato a civile abitazione, realizzato nell'ambito del piano di lottizzazione "Voilè" con concessione edilizia n. 29/2012 del 28/03/2012 e successiva concessione in variante n. 41/2014 del 21/05/2014

E' individuato catastalmente al Fg. 7 Part. 1501 confina ad est con strada lottizzazione "Voilè", a sud e ad ovest con spazio condominiale adibito a parcheggio e a nord con terreno di altra ditta.

È costituito da struttura portante in c. a. intelaiata, solai in latero-cemento del tipo tradizionale con laterizi forati, copertura a terrazza, muratura di tamponamento con mattoni forati da 30 cm, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale con applicazioni in pietra all'esterno, infissi esterni in alluminio anodizzato preverniciato con persiane

Tutti gli impianti sono a norma. L'impianto idrico del tipo sottotraccia e l'impianto fognario con tubi in PVC pesante sono collegati alla rete cittadina.

Nel fabbricato sono presenti 6 unità immobiliari in numero di 2 per piano, l'ultimo piano è costituito da n.2 terrazzi di copertura nei quali sono state realizzate tettoie in legno di pertinenza esclusiva degli appartamenti sottostanti. Il piano rialzato si trova ad una quota f.t. pari a 0,85 mt mentre la quota di interpiano è pari a 3.05 mt, per un'altezza totale del fabbricato pari a mt. 10,00.

Ogni appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario ed ascensore.

Alcuni appartamenti sono dotati di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano mentre altri sono dotati di impianto di riscaldamento/condizionamento con pompe di calore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA (RIALZATO), ha un'altezza interna di 2,90.

Confini

Confina a nord con terreno di altra ditta, ad est con appartamento stessa ditta e scala condominiale, a sud con area esterna condominiale adibita a parcheggio e ad ovest con balcone coperto e giardino di pertinenza.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1501 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: STRADA LOTTIZZAZIONE VOILE', piano: TERRA (RIALZATO), intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

Descrizione immobile

L'immobile ha una superficie lorda coperta pari a mq. 62,72 ed una superficie utile pari a 52,71 mq; è composto da un vano adibito a soggiorno ed angolo cottura di mq. 23,75, un disimpegno, una



camera da letto di mq. 12,57, uno spogliatoio ed un WC.

È inoltre dotato di un balcone coperto di 19,06 mq collegato ai vani principali ed accessori tramite porte finestre e di una superficie scoperta totale di mq. 58,44 adibita a giardino e a posto auto, in parte pavimentata con lastre di porfido, alla quale si accede direttamente dallo spazio condominiale del fabbricato tramite un cancello e dal balcone coperto mediante una piccola scala.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, le rifiniture interne sono di buona qualità, pavimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate con idropittura e controsoffitto in gesso con faretti incassati. Le porte interne sono in legno, gli infissi in

alluminio anodizzato preverniciato con doppi vetri, il rivestimento del bagno è in ceramica smaltata.

Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentato a gas metano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,00 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:	€. 133.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.500,00
Data della valutazione:	06/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. _____, senza alcun titolo.

La detenzione (secondo quanto riferito dai diretti interessati) è stata stabilita da dichiarazione verbale tra l'occupante ed il Sig. _____, in qualità di amministratore unico della Società _____, in base ad accordo di compromesso di vendita del suddetto immobile che allo stato attuale non risulta registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- TRASCRIZIONE del 10/11/2017 – Registro Particolare 20761 Registro Generale 25866 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 36/2017 del 07/11/2017 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
- TRASCRIZIONE del 13/09/2018 – Registro Particolare 16375 – Registro Generale 21609 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO - Repertorio 1044 del 07/09/2018. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- Iscrizione DEL 11/12/2018 – Registro Particolare 4139 Registro Generale 29806 – Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 35368/2015 del 10/12/2018 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESATTORIALE.



- TRASCRIZIONE del 13/03/2019 – Registro Particolare 4676 Registro Generale 6339 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 36/2017 del 25/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
- ISCRIZIONE del 11/07/2019 – Registro Particolare 2260 Registro Generale 18902 – Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 44/2018 del 09/07/2019. IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESATTORIALE.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 30/06/2014 per costituzione n. 1746.1/2014 protocollo n. ME0266851 risulta:

l. con sede in Milazzo proprietà per 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. ~~Concessione edilizia~~ **29/2012** e successive varianti, intestata a **ICE E** **NOVITA' A** **NATTA**, per lavori di costruzione di un edificio a tre elevazioni r.t. e piano seminterrato da sorgere nel lotto L2 del piano di lottizzazione "Voilà" in c/da San Paolino, sull'area distinta in catasto del comune di Milazzo al foglio di mappa n° 7 particella 1238, presentata il 28/03/2012, rilasciata il 16/04/2012, agibilità **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato L2



Concessione edilizia in variante N. Variante n. 41/2014, intestata a _____, presentata il 20/01/2014 con il n. 333 di protocollo, rilasciata il 21/05/2014 con il n. 41/2014 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a Fabbricato L2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera Deliberazione Consiglio comunale n. 108 del 08/10/2007, l'immobile ricade in zona C2A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità edilizia territoriale massima consentita: 1,50 mc/mq - Altezza massima : ml. 13,00 - Numero piani: 4 - La distanza dai confini di lotto deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con il minimo assoluto di m. 5 - E' consentita l'edificazione sia in aderenza che sul confine - La distanza tra i fabbricati deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto, con il minimo assoluto di m. 5 - E' prescritta comunque tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00 - la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore ai metri 12 - Distanza dai margini delle strade pubbliche : m.5 per strade della larghezza fino a 6 metri, mt.7,5 per strade della larghezza da mt. 6,00 a mt. 10,00, mt. 10 per strade della larghezza superiore a mt. 10,00 - Le disposizioni inerenti alle distanze dei fabbricati dal ciglio delle strade e quelle relative alla distanza tra i fabbricati con interposte strade destinate al traffico di veicoli, devono essere adeguate alla normativa vigente in materia (Norma introdotta con il D.A. 434/DRU del 9.6.1993). Prescrizioni particolari: nel caso di piani di lottizzazione, le opere di urbanizzazione primaria devono essere cedute gratuitamente al Comune, secondo quanto stabilito dal D.I. 2.4.1968, n. 1444. Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere cedute sempre gratuitamente al Comune e comunque non devono essere inferiori a mq. 20 per ogni 100 mc. di volume da realizzare. Per i piani particolareggiati di iniziativa comunale valgono le stesse prescrizioni di superficie per servizi collettivi.

PAI - Piano Assetto Idrogeologico adottato, in forza di delibera Decreto Presidenziale n. 252 del 7 ottobre 2005, l'immobile ricade in zona Unità Fisiografica n. 1 Capo Milazzo – Capo Peloro. Il Comune di Milazzo risulta tra quelli che ricadono all'interno del bacino del Torrente Mela, così come individuato dal decreto 4 luglio 2000 e successive modifiche ed integrazioni, e come tale, soggetto al "Piano stralcio di bacino", oggi in vigore. L'area in oggetto rientra nella fascia intermedia a margine del bacino idrografico del Torrente Mela, classificata dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico Unità Fisiografica n. 1 Capo Milazzo – Capo Peloro approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 277 del 27/10/2005, ai sensi dell'art. 130 della Legge Regionale 03/05/2001 n. 6, a rischio basso di esondazione "P1". Nella relazione allegata, i contenuti del piano PAI consentono di avere una conoscenza più oggettiva del contesto idrologico interessato dalle opere.

Piano Paesistico Regionale adottato, in forza di delibera Decreto Assessoriale n. 6080 il 21/05/1999, l'immobile ricade in zona Ambito n°9 – Area della catena settentrionale (Monti Peloritani). Le norme di tutela degli ambiti della costa e fluviali e la loro perimetrazione vengono definite mediante provvedimenti emessi nell'ambito delle Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Secondo il PTPR, l'intera area, oggetto di interesse della presente relazione tecnica, rientra nell'ambito n°9 – Area della catena settentrionale (Monti Peloritani). Essa è caratterizzata da terreni non aventi valore storico-paesaggistico pertanto le opere realizzate non risultano in contrasto con i criteri di salvaguardia paesaggistica ed ambientale del PTP.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta conforme:

- agli elaborati di progetto depositati presso l'U.T. del comune di Milazzo
- alla planimetria catastale
- agli elaborati di progetto esecutivo depositati al Genio Civile di Messina



- alla normativa sismica vigente

L'immobile non è munito di certificato di abitabilità/agibilità.

Presso l'U.T. del Comune di Milazzo, allo stato attuale, non risulta alcuna istanza di agibilità.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **mancanza certificato di agibilità** (normativa di riferimento: R.D. n. 1265/1934 (T.U. Leggi Sanitarie), D.P.R. n. 425 del 22 aprile 1994, D.P.R. n.380 del 6 Giugno 2001 (T.U. edilizia))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modello SCIA per agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico per la redazione e la presentazione del modello SCIA per l'agibilità, incluse le spese, esclusi gli oneri fiscali del professionista: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



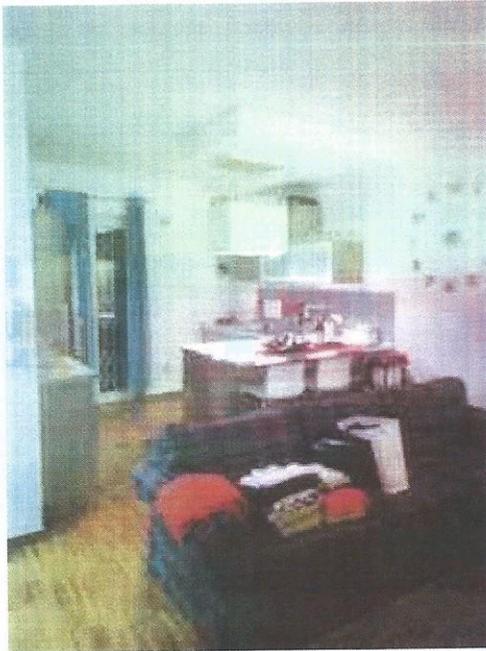
Appartamento sito al piano rialzato del fabbricato L2 individuato catastalmente al Fg. 7 Part. 1501 sub 8

Appartamento ubicato al piano rialzato del fabbricato L2 sito nel comune di Milazzo, c/da Fondaco Pagliara in strada di lottizzazione "Voilà". della superficie commerciale di mq.75 per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'intero edificio L2 è un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre piano seminterrato, destinato a civile abitazione, realizzato nell'ambito del piano di lottizzazione "Voilà" con concessione edilizia n. 29/2012 del 28/03/2012 e successiva concessione in variante n. 41/2014 del 21/05/2014

E' individuato catastalmente al Fg. 7 Part. 1501 confina ad est con strada lottizzazione "Voilà", a sud e ad ovest con spazio condominiale adibito a parcheggio e a nord con terreno di altra ditta.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale di espansione, in un'area residenziale tranquilla, immersa nel verde e servita direttamente da viabilità extraurbana (asse viario) che collega il lotto a tutte le frazioni di Milazzo, alla stazione ferroviaria, alla spiaggia di ponente e ai caselli autostradali. Le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono: Messina, Barcellona Pozzo di Gotto e le Isole Eolie). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

asilo nido



centro sportivo



farmacie



municipio



ospedale



parco giochi



palazzetto dello sport



piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

porto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha una superficie lorda coperta pari a mq. 62,72 ed una superficie utile pari a 52,71 mq; è composto da un vano adibito a soggiorno ed angolo cottura di mq. 23,75, un disimpegno, una camera da letto di mq. 12,57, uno spogliatoio ed un WC.

È inoltre dotato di un balcone coperto di 19,06 mq collegato ai vani principali ed accessori tramite porte finestre e di una superficie scoperta totale di mq. 58,44 adibita a giardino e a posto auto, in parte pavimentata con lastre di porfido, alla quale si accede direttamente dallo spazio condominiale del fabbricato tramite un cancello e dal balcone coperto mediante una piccola scala.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, le rifiniture interne sono di buona qualità, pavimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate con idropittura e controsoffitto in gesso con faretti incassati. Le porte interne sono in legno, gli infissi in alluminio anodizzato preverniciato con doppi vetri, il rivestimento del bagno è in ceramica smaltata.

Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano.

CLASSE ENERGETICA:

[81.409 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE_26_2014 registrata in data 29/08/2014

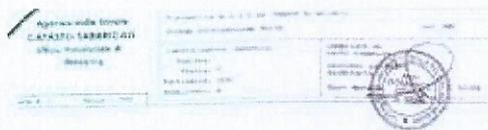
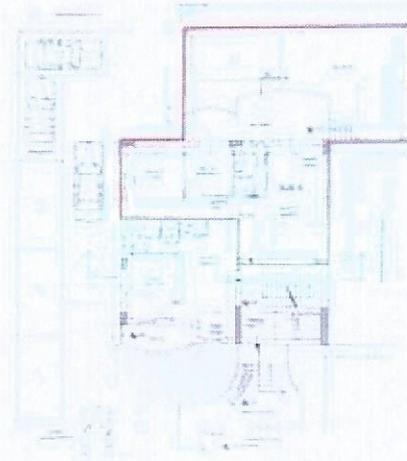
CONSISTENZA:

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



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

descrizione		consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento	commerciale	75,00	x	100 %	=	75,00
Totale:		75,00				75,00

PIANO TERRA
m = 262,00**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Appartamento posto al 1° piano in una palazzina di nuova costruzione. Trivani dotato di un grande balcone coperto per una superficie commerciali di 62 mq.

Indirizzo: Milazzo - C/da Fondaco Pagliara

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 2.177,42 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: www.wikicasa.it

Descrizione: Appartamento al 1° piano. Ingresso nel soggiorno con angolo cottura, disimpegno che separa il resto dell'abitazione, in cui troviamo bagno con box doccia, cameretta e camera da letto. Tutto l'appartamento ha un'esposizione luminosa sull'ampio balcone.

Indirizzo: Milazzo - C/da Fondaco Pagliara

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 193.000,00 pari a 2.325,30 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.bancadellecase.it

Descrizione: Zona San Paolino, appartamento interamente ristrutturato con due camere, soggiorno, cucina abitabile, bagno, lavanderia, balconi e ampia cantina (circa 20 mq), oltre posto auto all'interno del complesso. Ottime rifiniture, termoautonomo, ottimo prez

Indirizzo: Milazzo - Zona San Paolino

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.406,25 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare

Descrizione: Civile abitazione in buone condizioni

Indirizzo: Milazzo - Zona centrale di espansione

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione dell'immobile prevede il calcolo della superficie commerciale data dalla somma della superficie lorda coperta e della superficie ragguagliata delle pertinenze accessorie tramite gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Superficie lorda coperta immobile (100%) = mq. 63.00

Superficie ragguagliata delle pertinenze accessorie di proprietà esclusiva:

- Balconi coperti comunicanti con i vani principali e accessori per una superficie totale pari a mq. 19.06:

(30% di mq. 19.06) = mq. 5.72 approssimata a mq. 6.00

- Superficie scoperta con posto auto per una superficie totale pari a mq. 58.44:

(10% di mq. 58,44) = mq. 5.84 approssimata a mq. 6.00

Superficie totale commerciale: SC = mq (63+6+6) = mq. 75,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 75,00 x 1.800,00 = 135.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 135.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 135.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore degli immobili, si è ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel porre a confronto il bene in oggetto con beni simili, presenti nella zona di ricadenza del bene in esame che presentino le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dal Borsino Immobiliare e da indagini su siti di agenzie immobiliari.

Il valore medio per metro quadrato è stato individuato tenendo in considerazione le condizioni attuali del bene, la vetustà, l'esposizione, la distribuzione ambientale, il grado di finitura e le caratteristiche intrinseche.

Il valore totale del bene è dato dal prodotto del valore medio per metro quadro e della superficie commerciale dell'immobile.

Il calcolo della superficie commerciale secondo il Manuale Banca Dati Quotazioni OMI prevede la valutazione di

1. intera superficie utile lorda (SU) dei vani principali e degli accessori diretti, compresi i muri interni ed i muri perimetrali;
2. della superficie omogeneizzata (con opportuni coefficienti di ragguaglio) delle pertinenze di uso esclusivo che si distinguono in:
 - pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardini, cortili, tettoie, portici)
 - pertinenze di servizio (cantine, posti auto scoperti, box, ecc)

Nel caso in esame, i coefficienti di ragguaglio delle pertinenze, tengono conto dei seguenti valori:

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:*Balconi, terrazzi e similari*

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30 % fino a 25 mq
- nella misura del 10 % per la quota eccedente 25 mq.

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15 % fino a 25 mq
- nella misura del 5 % per la quota eccedente 25 mq.

Superfici scoperte (cortili, giardini, ecc)

- nella misura del 10% fino alla superficie dell'immobile
- nella misura del 2% per la quota eccedente

Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per immobili ubicati nello stesso complesso immobiliare sito nel comune di Milazzo, C/da Fondaco Pagliara Lottizzazione "Voilà", destinati ad abitazione civile, con normale stato conservativo, oscillano tra i € 1.400,00 – 2.300,00 €/mq



I dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari del Territorio Nazionale pubblicato dall'Agenzia del Territorio "anno 2019, aggiornato al 2° semestre" relativi al comune di Milazzo in zona centrale per civili abitazioni, riportano i seguenti valori:

- immobili destinati a civile abitazione in buone condizioni: 1.400,00 €/mq

I dati forniti dal Borsino Immobiliare riportano un intervallo di valori compreso tra € 1.600,00 ed € 1.800,00.

Tenendo conto delle condizioni di manutenzione degli immobili e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è ritenuto opportuno considerare come valore medio al metro quadro degli appartamenti la media aritmetica tra i valori di valutazione forniti dalle Agenzie immobiliari, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare:

$$V = (2.177,42 + 2.325,42 + 1.406,25 + 1.400,00 + 1.800,00)/5 = 1.821,82 \text{ €/mq}$$

Il valore medio al mq applicato per la stima immobiliare: **1.800,00 €/mq**

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: 2F immobiliare; Grimaldi immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare; Borsino immobiliare

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
1	appartamento	75,00	0,00	135.000,00	135.000,00
				135.000,00 €	135.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 133.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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



Espropriazioni immobiliari N. 80/2018
promossa da: Banca di Credito Peloritano s.p.a

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 80/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2

Appartamento sito al piano rialzato del fabbricato L2 individuato catastalmente al Fg. 7 Part. 1501 sub 9

Appartamento ubicato al piano rialzato del fabbricato L2 sito nel comune di Milazzo, c/da Fondaco Pagliara in strada di lottizzazione "Voilè" della superficie commerciale di mq.46 per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'intero edificio L2 è un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre piano seminterrato, destinato a civile abitazione, realizzato nell'ambito del piano di lottizzazione "Voilè" con concessione edilizia n. 29/2012 del 28/03/2012 e successiva concessione in variante n. 41/2014 del 21/05/2014

E' individuato catastalmente al Fg. 7 Part. 1501 confina ad est con strada lottizzazione "Voilè", a sud e ad ovest con spazio condominiale adibito a parcheggio e a nord con terreno di altra ditta.

È costituito da struttura portante in c. a. intelaiata, solai in latero-cemento del tipo tradizionale con laterizi forati, copertura a terrazza, muratura di tamponamento con mattoni forati da 30 cm, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale con applicazioni in pietra all'esterno, infissi esterni in alluminio anodizzato preverniciato con persiane

Tutti gli impianti sono a norma. L'impianto idrico del tipo sottotraccia e l'impianto fognario con tubi in PVC pesante sono collegati alla rete cittadina.

Nel fabbricato sono presenti 6 unità immobiliari in numero di 2 per piano, l'ultimo piano è costituito da n.2 terrazzi di copertura nei quali sono state realizzate tettoie in legno di pertinenza esclusiva degli appartamenti sottostanti. Il piano rialzato si trova ad una quota f.t. pari a 0,85 mt mentre la quota di interpiano è pari a 3.05 mt, per un'altezza totale del fabbricato pari a mt. 10,00.

Ogni appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario ed ascensore.

Alcuni appartamenti sono dotati di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano mentre altri sono dotati di impianto di riscaldamento/condizionamento con pompe di calore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA (RIALZATO), ha un'altezza interna di 2,90.

Confini

Confina a nord con androne e vano scala, ad est e a sud con spazio condominiale e ad ovest con appartamento stessa ditta.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1501 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: STRADA I.OTTIZZAZIONE VOILE', piano: TERRA (RIALZATO), intestato a C NE O Z L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

Descrizione immobile

L'immobile ha una superficie lorda coperta pari a mq. 43.52 ed una superficie utile pari a 37.39 mq; è composto da un soggiorno con angolo cottura di mq. 18.91, una camera da letto di mq. 11.60, un ripostiglio ed un vano servizio diviso in un piccolo antibagno ed un vano WC.



E' dotato di un balcone coperto di 5.41 mq collegato ai vani principali da una porta finestra.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione, le rifiniture interne sono di buona qualità, pavimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate con idropittura, le porte interne sono in legno, gli infissi in alluminio anodizzato preverniciato con doppi vetri, il rivestimento del bagno è in ceramica smaltata.

Tutti gli ambienti principali sono aerati ed illuminati naturalmente.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento con pompe di calore.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,00 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:	€. 81.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.300,00
Data della valutazione:	06/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. _____) senza alcun titolo.

La detenzione (secondo quanto riferito dai diretti interessati) è stata stabilita da dichiarazione verbale tra l'occupante ed il Sig. _____, in qualità di amministratore unico _____, _____, in base ad accordo di compromesso di vendita del suddetto immobile che allo stato attuale non risulta registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 10/11/2017 – Registro Particolare 20761 Registro Generale 25866 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 36/2017 del 07/11/2017 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

TRASCRIZIONE del 13/09/2018 – Registro Particolare 16375 – Registro Generale 21609 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO - Repertorio 1044 del 07/09/2018. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Iscrizione DEL 11/12/2018 – Registro Particolare 4139 Registro Generale 29806 – Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 35368/2015 del 10/12/2018 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESATTORIALE.

TRASCRIZIONE del 13/03/2019 – Registro Particolare 4676 Registro Generale 6339 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 36/2017 del 25/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

ISCRIZIONE del 11/07/2019 – Registro Particolare 2260 Registro Generale 18902 – Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 44/2018 del 09/07/2019. IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESATTORIALE.

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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 30/06/2014 per costituzione n. 1746.1/2014 protocollo n. ME0266851 risulta:
[REDACTED] con sede in Milazzo proprietà per 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Concessione Edilizia n.29/2014 e successive varianti, intestata a [REDACTED] S.p.A., [REDACTED] DEL [REDACTED] LI [REDACTED] T [REDACTED] A, per lavori di costruzione di un fabbricato a tre elevazioni f.t. e piano seminterrato da sorgere nel lotto L2 del piano di lottizzazione Voilè in c/da San Paolino, presentata il 24/11/2010 con il n. 12719 di protocollo, rilasciata il 28/03/2012 con il n. 29/2012 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

N. Variante n. 41/2014, intestata a [REDACTED], presentata il 20/01/2014 con il n. 333 di protocollo, rilasciata il 21/05/2014 con il n. 41/2014 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera Deliberazione Consiglio comunale n. 108 del 08/10/2007, l'immobile ricade in zona C2A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità edilizia territoriale massima consentita: 1,50 mc/mq - Altezza massima : ml. 13,00 - Numero piani: 4 - La distanza dai confini di lotto deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con il minimo assoluto di m. 5 - E' consentita l'edificazione sia in aderenza che sul confine - La distanza tra i fabbricati deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto, con il minimo assoluto di m. 5



- E' prescritta comunque tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00 - la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore ai metri 12 - Distanza dai margini delle strade pubbliche : m.5 per strade della larghezza fino a 6 metri, mt.7,5 per strade della larghezza da mt. 6,00 a mt. 10,00, mt. 10 per strade della larghezza superiore a mt. 10,00 - Le disposizioni inerenti alle distanze dei fabbricati dal ciglio delle strade e quelle relative alla distanza tra i fabbricati con interposte strade destinate al traffico di veicoli, devono essere adeguate alla normativa vigente in materia (Norma introdotta con il D.A. 434/DRU del 9.6.1993). Prescrizioni particolari: nel caso di piani di lottizzazione, le opere di urbanizzazione primaria devono essere cedute gratuitamente al Comune, secondo quanto stabilito dal D.I. 2.4.1968, n. 1444. Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere cedute sempre gratuitamente al Comune e comunque non devono essere inferiori a mq. 20 per ogni 100 mc. di volume da realizzare. Per i piani particolareggiati di iniziativa comunale valgono le stesse prescrizioni di superficie per servizi collettivi.

PAI - Piano Assetto Idrogeologico adottato, in forza di delibera Decreto Presidenziale n. 252 del 7 ottobre 2005, l'immobile ricade in zona Unità Fisiografica n. 1 Capo Milazzo – Capo Peloro. Il Comune di Milazzo risulta tra quelli che ricadono all'interno del bacino del Torrente Mela, così come individuato dal decreto 4 luglio 2000 e successive modifiche ed integrazioni, e come tale, soggetto al "Piano stralcio di bacino", oggi in vigore. L'area in oggetto rientra nella fascia intermedia a margine del bacino idrografico del Torrente Mela, classificata dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico Unità Fisiografica n. 1 Capo Milazzo – Capo Peloro approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 277 del 27/10/2005, ai sensi dell'art. 130 della Legge Regionale 03/05/2001 n. 6, a rischio basso di esondazione "P1". Nella relazione allegata, i contenuti del piano PAI consentono di avere una conoscenza più oggettiva del contesto idrologico interessato dalle opere.

Piano Paesistico Regionale adottato, in forza di delibera Decreto Assessoriale n. 6080 il 21/05/1999, l'immobile ricade in zona Ambito n°9 – Area della catena settentrionale (Monti Peloritani). Le norme di tutela degli ambiti della costa e fluviali e la loro perimetrazione vengono definite mediante provvedimenti emessi nell'ambito delle Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Secondo il PTPR, l'intera area, oggetto di interesse della presente relazione tecnica, rientra nell'ambito n°9 – Area della catena settentrionale (Monti Peloritani). Essa è caratterizzata da terreni non aventi valore storico-paesaggistico pertanto le opere realizzate non risultano in contrasto con i criteri di salvaguardia paesaggistica ed ambientale del PTP.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta conforme:

agli elaborati di progetto depositati presso l'U.T. del comune di Milazzo

alla planimetria catastale

agli elaborati di progetto esecutivo depositati al Genio Civile di Messina

alla normativa sismica vigente

L'immobile non è munito di certificato di abitabilità/agibilità.

Presso l'U.T. del Comune di Milazzo, allo stato attuale, non risulta alcuna istanza di agibilità.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza certificazione di abitabilità/agibilità (normativa di riferimento: R.D. n. 1265/1934 (T.U. Leggi Sanitarie), D.P.R. n. 425 del 22 aprile 1994, D.P.R. n.380 del 6 Giugno 2001 (T.U. edilizia))



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione modello SCIA per agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico per la redazione e la presentazione del modello SCIA per l'agibilità, incluse le spese, esclusi gli oneri fiscali del professionista: € 1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILAZZO STRADA LOTTIZZAZIONE "VOILÈ" SNC, FRAZIONE C/DA
FONDACO PAGLIARA, QUARTIERE SAN PAOLINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 2

Appartamento sito al piano rialzato del fabbricato L2 individuato catastalmente al Fg. 7 Part. 1501 sub 9

Appartamento ubicato al piano rialzato del fabbricato L2 sito nel comune di Milazzo, c/da Fondaco Pagliara in strada di lottizzazione "Voilè". della superficie commerciale di **mq.46** per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'intero edificio L2 è un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre piano seminterrato, destinato a civile abitazione, realizzato nell'ambito del piano di lottizzazione "Voilè" con concessione edilizia n. 29/2012 del 28/03/2012 e successiva concessione in variante n. 41/2014 del 21/05/2014

E' individuato catastalmente al Fg. 7 Part. 1501 confina ad est con strada lottizzazione "Voilè", a sud e ad ovest con spazio condominiale adibito a parcheggio e a nord con terreno di altra ditta.

È costituito da struttura portante in c. a. intelaiata, solai in latero-cemento del tipo tradizionale con laterizi forati, copertura a terrazza, muratura di tamponamento con mattoni forati da 30 cm, tramezzi in mattoni forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale con applicazioni in pietra all'esterno, infissi esterni in alluminio anodizzato preverniciato con persiane

Tutti gli impianti sono a norma. L'impianto idrico del tipo sottotraccia e l'impianto fognario con tubi in PVC pesante sono collegati alla rete cittadina.

Nel fabbricato sono presenti 6 unità immobiliari in numero di 2 per piano, l'ultimo piano è costituito da n.2 terrazzi di copertura nei quali sono state realizzate tettoie in legno di pertinenza esclusiva degli appartamenti sottostanti. Il piano rialzato si trova ad una quota f.t. pari a 0,85 mt mentre la quota di interpiano è pari a 3.05 mt, per un'altezza totale del fabbricato pari a mt. 10,00.

Ogni appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario ed ascensore.

Alcuni appartamenti sono dotati di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano mentre altri sono dotati di impianto di riscaldamento/condizionamento con pompe di calore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA (RIALZATO), ha un'altezza interna di 2,90.

Confini

Confina a nord con androne e vano scala, ad est e a sud con spazio condominiale e ad ovest con appartamento stessa ditta.

Identificazione catastale:



- foglio 7 particella 1501 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: STRADA LOTTIZZAZIONE VOILE', piano: TERRA (RIALZATO), intestato aL., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

Descrizione immobile

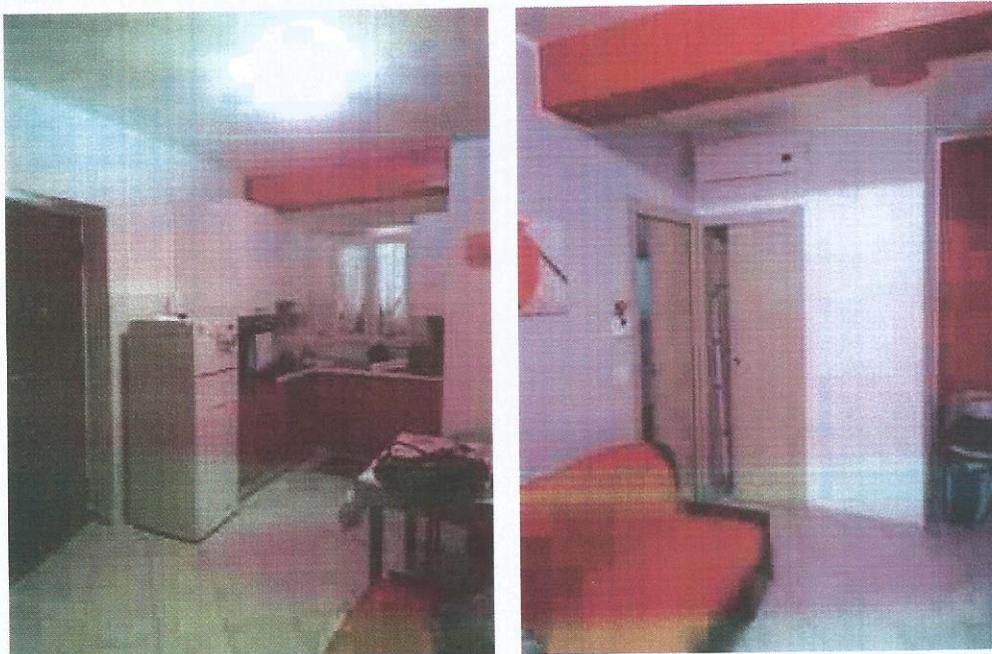
L'immobile ha una superficie lorda coperta pari a mq. 43.52 ed una superficie utile pari a 37.39 mq; è composto da un soggiorno con angolo cottura di mq. 18.91, una camera da letto di mq. 11.60, un ripostiglio ed un vano servizio diviso in un piccolo antibagno ed un vano WC.

E' dotato di un balcone coperto di 5.41 mq collegato ai vani principali da una porta finestra.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione, le rifiniture interne sono di buona qualità, pavimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate con idropittura, le porte interne sono in legno, gli infissi in alluminio anodizzato preverniciato con doppi vetri, il rivestimento del bagno è in ceramica smaltata.

Tutti gli ambienti principali sono aerati ed illuminati naturalmente.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento con pompe di calore.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale di espansione, in un'area residenziale tranquilla, immersa nel verde e servita direttamente da viabilità extraurbana (asse viario) che collega il lotto a tutte le frazioni di Milazzo, alla stazione ferroviaria, alla spiaggia di ponente e ai caselli autostradali. Le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono: Messina, Barcellona Pozzo di Gotto e le Isole Eolie). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

asilo nido
farmacie
municipio



negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
piscina
palazzetto dello sport
scuola media inferiore
supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

porto
autostrada
autobus
ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, ubicato al piano rialzato (int. 1) del fabbricato L2 è individuato catastalmente nel seguente modo:

Fg. 7 Part. 1501 sub 9, Categ. A02, Classe 07, Consist. 3, Sup. Catast. 46, Rendita 162,68



Confina a nord con androne e vano scala, ad est e a sud con spazio condominiale e ad ovest con appartamento stessa ditta.

L'immobile ha una superficie lorda coperta pari a mq. 43.52 ed una superficie utile pari a 37.39 mq: è composto da un soggiorno con angolo cottura di mq. 18.91, una camera da letto di mq. 11.60, un ripostiglio ed un vano servizio ripartito in un antibagno ed un vano WC.

E' dotato di un balcone coperto di 5.41 mq collegato al soggiorno da una porta finestra.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione, le rifiniture interne sono di buona qualità, pavimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate con idropittura, le porte interne sono in legno, gli infissi in alluminio anodizzato preverniciato con doppi vetri, il rivestimento del bagno è in ceramica smaltata.

Tutti gli ambienti principali sono aerati ed illuminati naturalmente.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento con pompe di calore.

CLASSE ENERGETICA:



[86.78 KWh/m²/anno]

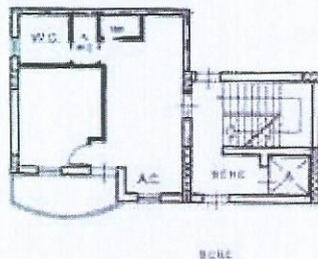
Certificazione APE N. APE_27_2014 registrata in data 29/08/2014

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie lorda coperta	44,00	x	100 %	=	44,00
superficie pertinenze accessorie: balcone coperto	2,00	x	100 %	=	2,00
Totale:	46,00				46,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per immobili ubicati nello stesso complesso immobiliare sito nel comune di Milazzo, C/da Fondaco Pagliara Lottizzazione "Voilè", destinati ad abitazione civile, con normale stato conservativo, oscillano tra i € 2.150,00 – 2.300,00 €/mq

I dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari del Territorio Nazionale pubblicato dall'Agenzia del Territorio "anno 2019, aggiornato al 2° semestre" relativi al comune di Milazzo in zona centrale per civili abitazioni, riportano i seguenti valori:

- o immobili destinati a civile abitazione: € 950,00 – 1.400,00 €/mq

I dati forniti dal Borsino Immobiliare riportano un intervallo di valori compreso tra € 1.600,00 ed € 1.800,00 €/mq

Tenendo conto delle condizioni di manutenzione degli immobili, della vetustà e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ho ritenuto opportuno considerare come valore medio al metro quadro degli appartamenti la media aritmetica tra i valori massimi di valutazione forniti dalle Agenzie immobiliari, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare:

$$V = (2.300,00 + 1.400,00 + 1.800,00)/3 = 1.833,00 \text{ €/mq}$$

che si può arrotondare a 1.800,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	46,00	x	1.800,00	=	€ 82.800,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	--------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 82.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 82.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore degli immobili, si è ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel porre a confronto il bene in oggetto con beni simili, presenti nella zona di ricadenza del bene in esame che presentino le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dal Borsino Immobiliare e da indagini su siti di agenzie immobiliari.

Il valore medio per metro quadrato è stato individuato tenendo in considerazione le condizioni attuali del bene, la vetustà, l'esposizione, la distribuzione ambientale, il grado di finitura e le caratteristiche intrinseche.

Il valore totale del bene è dato dal prodotto del valore medio per metro quadro e della superficie commerciale dell'immobile.

Il calcolo della superficie commerciale secondo il Manuale Banca Dati Quotazioni OMI prevede la valutazione di

intera superficie utile lorda (SU) dei vani principali e degli accessori diretti, compresi i muri interni ed i muri perimetrali;

della superficie omogeneizzata (con opportuni coefficienti di ragguglio) delle pertinenze di uso esclusivo che si distinguono in:

- pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardini, cortili, tettoie, portici)
- pertinenze di servizio (cantine, posti auto scoperti, box, ecc)

Nel caso in esame, i coefficienti di ragguglio delle pertinenze, tengono conto dei seguenti valori:



Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:*Balconi, terrazzi e similari*

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30 % fino a 25 mq
- nella misura del 10 % per la quota eccedente 25 mq.

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15 % fino a 25 mq
- nella misura del 5 % per la quota eccedente 25 mq.

Superfici scoperte (cortili, giardini, ecc)

- nella misura del 10% fino alla superficie dell'immobile
- nella misura del 2% per la quota eccedente

Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per immobili ubicati nello stesso complesso immobiliare sito nel comune di Milazzo, C/da Fondaco Pagliara Lottizzazione "Voilà", destinati ad abitazione civile, con normale stato conservativo, oscillano tra i € 1.400,00 – 2.300,00 €/mq

I dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari del Territorio Nazionale pubblicato dall'Agenzia del Territorio "anno 2019, aggiornato al 2° semestre" relativi al comune di Milazzo in zona centrale per civili abitazioni, riportano i seguenti valori:

immobili destinati a civile abitazione in buone condizioni: 1.400,00 €/mq

I dati forniti dal Borsino Immobiliare riportano un intervallo di valori compreso tra € 1.600,00 ed € 1.800,00.

Tenendo conto delle condizioni di manutenzione degli immobili e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è ritenuto opportuno considerare come valore medio al metro quadro degli appartamenti la media aritmetica tra i valori di valutazione forniti dalle Agenzie immobiliari, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare:

$$V = (2.177,42 + 2.325,42 + 1.406,25 + 1.400,00 + 1.800,00)/5 = 1.821,82 \text{ €/mq}$$

Il valore medio al mq applicato per la stima immobiliare: **1.800,00 €/mq**

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: 2F immobiliare; Grimaldi immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare; Borsino immobiliare

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
2	appartamento	46,00	0,00	82.800,00	82.800,00
				82.800,00 €	82.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.300,00**

