

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

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

3

Appartamento sito al piano secondo del fabbricato L2 individuato catastalmente al Fg.7 Part. 1501 sub 13

L'immobile è ubicato nel fabbricato L2 nel comune di Milazzo strada lottizzazione "Voilè" SNC, frazione C/da Fondaco Pagliara, quartiere San Paolino. della superficie commerciale di **49,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (..)

Il fabbricato L2 consiste in un edificio 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

Il fabbricato 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 secondo, ha un'altezza interna di 2,90

Confini:

Confina a nord con vano scala, ad est e a sud con spazio condominiale e ad a ovest con appartamento di altro proprietario.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1501 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: STRADA LOTTIZZAZIONE VOILE', piano secondo, intestato a .. 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'appartamento ha una superficie lorda coperta pari a mq. 33,56 ed una superficie utile pari a 27.76 mq; è composto da un vano soggiorno con angolo cottura di mq. 14.13, una camera da letto di mq. 9.21 ed un vano servizi di mq. 4.42 suddiviso in un piccolo anti bagno di mq 1.65 con lavabo e di un



vano wc di mq. 2.77

L'altezza di interpiano è pari a ml. 2.90.

L'immobile è dotato di un balcone coperto a livello di mq.19,06 collegato al vano soggiorno da una porta finestra e di un terrazzo soprastante di mq. 75.25 al quale si accede tramite una scala a chiocciola ubicata sul balcone coperto. Sul terrazzo soprastante sono stati realizzati un piccolo angolo servizi ed una tettoia in legno di mq. 15.60 addossata al muro divisorio e chiusa a vetri all'interno della quale è stato ricavato un vano soggiorno..

L'immobile 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 sono aerati ed illuminati naturalmente.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 85.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 85.000,00
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 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:
con sede in Milazzo proprietà per 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

N. Concessione Edilizia n.29/2012 e successive varianti, intestata a _____ I _____, 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 e successive varianti, intestata a _____ I _____, 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 presenta le seguenti difformità:

- mancanza di autorizzazione per la chiusura a vetri della tettoia in legno ubicata sul terrazzo soprastante di esclusiva pertinenza
- mancanza 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

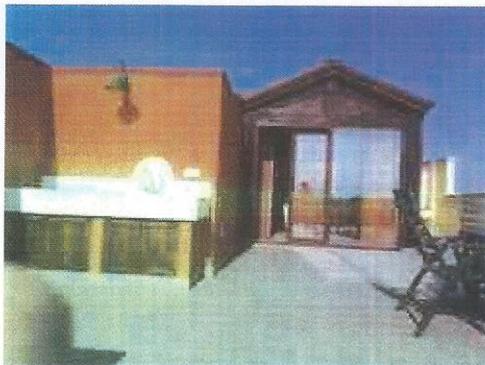
Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza richiesta autorizzazione lavori di chiusura a vetri della tettoia in legno realizzata sulla terrazza soprastante di esclusiva proprietà mancanza di certificazione di abitabilità/agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per la chiusura a vetri della tettoia - tecnico per la redazione e presentazione modello SCIA in sanatoria: € 800,00 - tassa al Comune di Milazzo per SCIA in sanatoria; € 516,00 - oneri concessori per chiusura veranda o tettoia: €/ mq 25,00 per una superficie di mq.15,60 per un totale di € 390,00 per un costo totale pari a € 1.700,00 per la certificazione di agibilità - 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

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione chiusura a vetri della tettoia: Tecnico per la presentazione del modello SCIA in sanatoria incluse spese e oneri concessori: €1.700,00
- 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**

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

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO 3

Appartamento sito al piano secondo del fabbricato L2 individuato catastalmente al Fg.7 Part. 1501 sub 13

L'immobile è ubicato nel fabbricato L2 nel comune di Milazzo strada lottizzazione "Voilà" SNC, frazione C/da Fondaco Pagliara, quartiere San Paolino, della superficie commerciale di **49,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Il fabbricato L2 consiste in un edificio 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

Il fabbricato 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.

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 secondo, ha un'altezza interna di 2,90

Confini:

Confina a nord con vano scala, ad est e a sud con spazio condominiale e ad ovest con appartamento di altro proprietario.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1501 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro indirizzo catastale: STRADA LOTTIZZAZIONE VOILE', piano secondo, intestato a C. G. G., 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'appartamento ha una superficie lorda coperta pari a mq. 33,56 ed una superficie utile pari a 27.76 mq; è composto da un vano soggiorno con angolo cottura di mq. 14.13, una camera da letto di mq. 9.21 ed un vano servizi di mq. 4.42 suddiviso in un piccolo anti bagno di mq 1.65 con lavabo e di un vano wc di mq. 2.77

L'altezza di interpiano è pari a ml. 2.90.

L'immobile è dotato di un balcone coperto a livello di mq.19,06 collegato al vano soggiorno da una porta finestra e di un terrazzo soprastante di mq. 75.25 al quale si accede tramite una scala a chiocciola ubicata sul balcone coperto. Sul terrazzo soprastante sono stati realizzati un piccolo angolo servizi ed una tettoia in legno di mq. 15.60 addossata al muro divisorio e chiusa a vetri all'interno della quale è stato ricavato un vano soggiorno..

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, le rifiniture interne sono di buona



negozi al dettaglio	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	pieno	☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	si è sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	si è sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
COLLEGAMENTI		
autostrada	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
porto	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è ubicato al piano secondo del fabbricato L5 sito nel comune di Milazzo, c/da Fondaco Pagliaro in strada di lottizzazione "Voilà".

È individuato catastalmente nel seguente modo:

Fig. 7 Part. 1501 sub 13, Categ. A02, Classe 07, Consist.2.5, Sup. Catast. 49, Rendita 135.57

Confina a nord con vano scala, ad est e a sud con spazio condominiale a ovest con appartamento di altro proprietario.

L'immobile ha una superficie lorda coperta pari a mq. 33,56 ed una superficie utile pari a 27.76 mq; è composto da un vano all'ingresso adibito a soggiorno con angolo cottura di mq. 14.13, una camera da letto di mq. 9.21 ed un vano WC.

L'altezza di interpiano è pari a ml. 2.90.

È inoltre dotato di un balcone coperto a livello di 19,06 mq, collegato ai vani principali da una porta finestra, e di un terrazzo soprastante di mq. 75.25 al quale si accede tramite una scala a chiocciola ubicata sul balcone coperto sottostante. Sul terrazzo soprastante sono stati realizzati un piccolo angolo servizi ed una tettoia in legno di mq. 15.60 addossata al muro divisorio e chiusa a vetri all'interno della quale è stato ricavato un piccolo soggiorno ed un piccolo angolo cottura esterno.

L'immobile 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 sono aerati ed illuminati naturalmente.

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

CLASSE ENERGETICA:



[106.014 KWh/m²/anno]

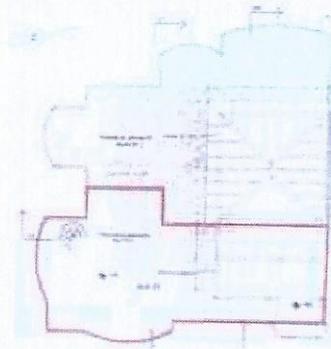
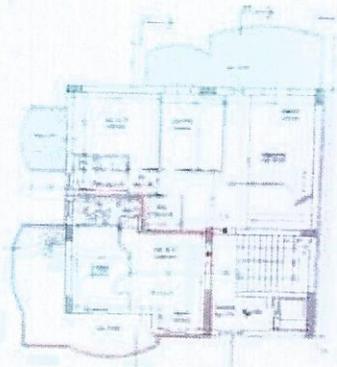
Certificazione APE N. APE_31_2014 registrata in data 29/08/2014

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 appartamento	34,00	x	100 %	=	34,00
Superficie omogeneizzata del balcone coperto collegato ai vani principali con coeff. ragguglio 30%	6,00	x	100 %	=	6,00
Superficie omogeneizzata del terrazzo soprastante di esclusiva proprietà con coefficiente di ragguglio (15% + 5%)	5,00	x	100 %	=	5,00
Superficie omogeneizzata della tettoia in legno coperta chiusa a vetri sul terrazzo con coefficiente di ragguglio 20%	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	49,00				49,00



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 "Voilà", 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:

- 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, 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

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE 3:

- Superficie lorda coperta immobile (100%) = **mq. 34**
- Superficie ragguagliata delle pertinenze
 - Balcone coperto comunicante con vani principali ed accessori per una superficie totale pari a mq. 19.06:

$$(30\% \text{ di mq. } 19.06) = \text{mq. } 5.72 = \text{mq. } 6$$

- Tettoia in legno chiusa a vetri non comunicante con i vani principali ed accessori per una superficie pari a 15.60 mq:

$$(25\% \text{ di mq. } 15,60) = \text{mq. } 3.9 = \text{mq. } 4$$

- Terrazzo scoperto non comunicante con i vani principali e accessori per una superficie totale pari a mq. 59.65:

$$15\% \text{ di mq. } 25 + 5\% \text{ di mq. } 34.65 = \text{mq. } 5.48 = \text{mq. } 5$$

Pertanto la superficie commerciale totale dell'immobile risulta pari a:

$$ST = (\text{mq. } 34 + \text{mq. } 6 + \text{mq. } 4 + \text{mq. } 5) = \text{mq. } 49$$

$$\text{Valore Immobile} = \text{mq. } 49 \times \text{€ } 1.800 / \text{mq.} = \text{€ } 88.200,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	49,00	x	1.800,00	=	88.200,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.200,00**



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 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
3	appartamento	49,00	0,00	88.200,00	88.200,00
				88.200,00 €	88.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 85.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 85.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 80/2018**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

4
Box auto sito al piano seminterrato del fabbricato L2 individuato catastalmente al Fig.7 Part.1501 sub 6

Box auto ubicato al piano seminterrato del fabbricato L2 sito a Milazzo strada lottizzazione "Voilà" SNC, frazione C/da Fondaco Pagliara, quartiere San Paolino della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'immobile consiste in un box auto ubicato al piano seminterrato del fabbricato L2 al quale si accede direttamente dall'esterno tramite una rampa carrabile e dall'interno tramite la scala condominiale e l'ascensore.

Confini:

Confina a nord con terreno di altra ditta, ad est con box di altro proprietario e con spazio di manovra del fabbricato, a sud con box di altro proprietario e ad ovest con terreno stessa ditta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1501 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA LOTTIZZAZIONE VOILE', piano: Seminterrato, intestato a **UNION S.P.A.**, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura di dati di superficie

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

Descrizione immobile

L'immobile consiste in un box auto ubicato al piano seminterrato del fabbricato L2 al quale si accede direttamente dall'esterno tramite una rampa carrabile e dall'interno tramite la scala condominiale e l'ascensore.

In planimetria è rappresentato dal box 2, ha una superficie lorda coperta pari a circa mq. 30,00 ed una superficie utile pari a mq. 27.41.

È dotato di una porta di accesso basculante in alluminio e l'intero ambiente è illuminato naturalmente grazie ad una finestra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 24.000,00



trova:

Data della valutazione:

06/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig.ra _____ 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 _____ a _____ e _____ l. 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:

C. i. con sede in Milazzo proprietà per 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Concessione Edilizia n.29/2012, e successive varianti, intestata a I
S. L., C. MARL, 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
Voilà 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 CA E
....., per lavori di costruzione di un fabbricato a tre elevazioni f.t. e
piano seminterrato da sorgere nel lotto L2 del piano di lottizzazione Voilà in c/da San Paolino,
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



marginale 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:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza certificato agibilità
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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 4

Box auto sito al piano seminterrato del fabbricato L2 individuato catastalmente al Fg.7 Part.1501 sub 6

Box auto ubicato al piano seminterrato del fabbricato L2 sito a Milazzo strada lottizzazione "Voilà"



SNC, frazione C/da Fondaco Pagliara, quartiere San Paolino, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (C P L.)

L'immobile consiste in un box auto ubicato al piano seminterrato del fabbricato L2 al quale si accede direttamente dall'esterno tramite una rampa carrabile e dall'interno tramite la scala condominiale e l'ascensore.

Confini:

Confina a nord con terreno di altra ditta, ad est con box di altro proprietario e con spazio di manovra del fabbricato, a sud con box di altro proprietario e ad ovest con terreno stessa ditta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1501 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA LOTTIZZAZIONE VOILE', piano: Seminterrato, intestato a S. C. S. J., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura ai dati di superficie

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

Descrizione immobile

L'immobile consiste in un box auto ubicato al piano seminterrato del fabbricato L2 al quale si accede direttamente dall'esterno tramite una rampa carrabile e dall'interno tramite la scala condominiale e l'ascensore.

In planimetria è rappresentato dal box 2, ha una superficie lorda coperta pari a circa mq. 30,00 ed una superficie utile pari a mq. 27,41.

È dotato di una porta di accesso basculante in alluminio e l'intero ambiente è illuminato naturalmente grazie ad una finestra.



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	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

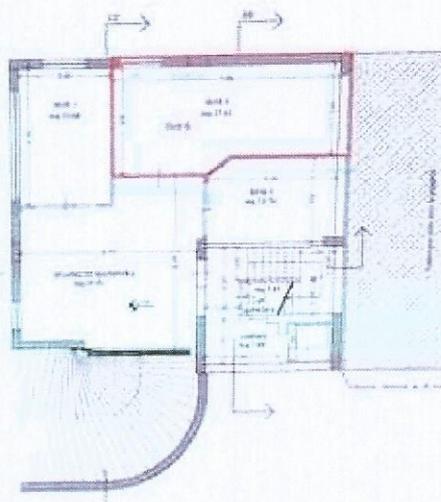
CONSISTENZA:

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

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

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



**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: Comodo box auto di 35 mq. Buone condizioni

Indirizzo: Milazzo - via Gaeta

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.prossimacasa.it

Descrizione: Box auto in piano seminterrato in palazzina di nuova costruzione

Indirizzo: Milazzo - C/da Fondaco Pagliara

Superfici principali e secondarie: 31

Superfici accessorie:



Prezzo: 37.000,00 pari a 1.193,55 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.prossimacasa.it

Descrizione: Box auto al piano seminterrato di palazzina di nuova costruzione

Indirizzo: Milazzo - C/da Fondaco Pagliara

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 1.190,48 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: Box

Indirizzo: zona semicentrale di espansione

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.300,00 pari a 710,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per immobili ubicati nella stessa zona di ricadenza nel comune di Milazzo, destinati a box auto/cantina, con normale stato conservativo, oscillano tra i € 800,00 – 1200,00 €/mq con un valore medio pari a 1000 €/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 per box in buone condizioni il valore di 710,00 €/mq

Tenendo conto delle condizioni di manutenzione degli immobili, della vetustà del fabbricato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ho ritenuto opportuno considerare come valore medio al metro quadro dei box auto/cantina il valore di 850 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	30,00	x	850,00	=	25.500,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 25.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 25.500,00

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 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, trattandosi di box auto, nella valutazione si terrà conto esclusivamente della superficie lorda coperta dell'immobile

Dalle indagini effettuate, i prezzi di mercato richiesti da Agenzie Immobiliari, per immobili ubicati in zone limitrofe nel comune di Milazzo, destinati a box/deposito, 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 box in buone condizioni riportano il valore di 710 €/mq

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 dei box auto/cantina la media aritmetica tra i valori di valutazione forniti dalle Agenzie immobiliari e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Il valore medio al mq applicato per la stima immobiliare: **850,00 €/mq**

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: immobiliare.it - prossimacasa.it - casab.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato 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
4	box singolo	30,00	0,00	25.500,00	25.500,00
				25.500,00 €	25.500,00 €

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: **€. 24.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.000,00**

