

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

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

5

Appartamento sito al piano rialzato del fabbricato L5 individuato catastalmente al Fg.7 Part.1502 sub 16

L'immobile è ubicato nel fabbricato denominato lotto L5 nel comune di Milazzo c/da Fondaco Pagliara strada lottizzazione "Voilà" SNC, frazione C/da Fondaco Pagliara, quartiere San Paolino, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Il fabbricato denominato L5 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. 28/2012 del 28/03/2012 e successiva concessione in variante n. 42/2014 del 07/04/2014; individuato catastalmente al Fg. 7 Part. 1502 confina a nord con fabbricato altra ditta e a est, a sud e ad ovest con spazio condominiale adibito a parcheggio.

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 9 unità immobiliari in numero di 3 per piano, l'ultimo piano è costituito da 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 m mentre la quota di interpiano è pari a 3.05 mt, per un'altezza totale del fabbricato pari a mt.10,00.

CONFINI

Confina a nord con fabbricato di altra ditta, ad est con appartamento di altro proprietario, a sud con androne e vano scala condominiale e ad ovest con superficie scoperta di pertinenza.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1502 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI LOTTIZZAZIONE VOILE' SNC, piano: Terra (rialzato), 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

Ha una superficie lorda coperta pari a mq. 49.30 ed una superficie utile pari a 44.80 mq; è composto da un vano adibito a soggiorno ed angolo cottura di mq. 22.26, un disimpegno di mq. 2.80, una camera da letto di mq. 14.88 ed un vano servizio di mq. 4.86.

È inoltre dotato di un balcone coperto di mq. 29.41 collegato ai vani principali ed accessori tramite



porte finestre e finestre e di una superficie scoperta totale di mq. 40.87 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 scorrevole 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. Le porte interne sono in legno tamburato, 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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.500,00
Data della valutazione:	06/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. _____ e 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 non è stato attuato non risulta registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 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



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 abitabilità/agibilità**
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:

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 5

Appartamento sito al piano rialzato del fabbricato L5 individuato catastalmente al Fg.7 Part.1502 sub 16

L'immobile è ubicato nel fabbricato denominato lotto L5 nel comune di Milazzo c/da Fondaco Pagliara strada lottizzazione "Voilà" SNC, frazione C/da Fondaco Pagliara, quartiere San Paolino, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (C E , _____)

Il fabbricato denominato L5 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. 28/2012 del 28/03/2012 e successiva concessione in variante n. 42/2014 del 07/04/2014; individuato catastalmente al Fg. 7 Part. 1502 confina a nord con fabbricato altra ditta e a est, a sud e ad ovest con spazio condominiale adibito a parcheggio.

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 9 unità immobiliari in numero di 3 per piano, l'ultimo piano è costituito da 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 m mentre la quota di interpiano è pari a 3.05 mt, per un'altezza totale del fabbricato pari a mt.10,00.

CONFINI

Confina a nord con fabbricato di altra ditta, ad est con appartamento di altro proprietario, a sud con androne e vano scala condominiale e ad ovest con superficie scoperta di pertinenza.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



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

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1502 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI LOTTIZZAZIONE VOILE' SNC, piano: Terra (rialzato), intestato a C. ne l. I., 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

Ha una superficie lorda coperta pari a mq. 49.30 ed una superficie utile pari a 44.80 mq; è composto da un vano adibito a soggiorno ed angolo cottura di mq. 22.26, un disimpegno di mq. 2.80, una camera da letto di mq. 14.88 ed un vano servizio di mq. 4.86.

È inoltre dotato di un balcone coperto di mq. 29.41 collegato ai vani principali ed accessori tramite porte finestre e finestre e di una superficie scoperta totale di mq. 40.87 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 scorrevole 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. Le porte interne sono in legno tamburato, 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.



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

COLLEGAMENTI

autostrada	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
porto	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	si al sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



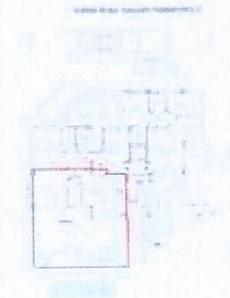
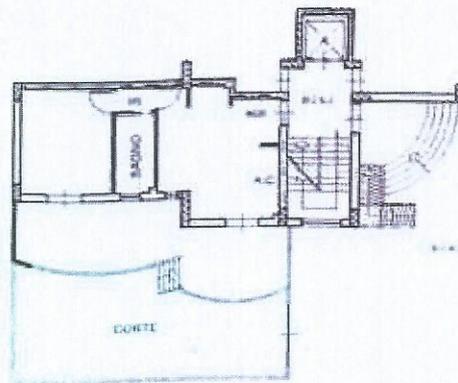
[76.784 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE_34_2014 registrata in data 05/09/2014

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	51,00	x	100 %	=	51,00
Superficie omogeneizzata del balcone coperto collegato ai vani principali dell'immobile	9,00	x	100 %	=	9,00
Superficie omogeneizzata del giardino e posto auto scoperto di pertinenza esclusiva dell'immobile con coeff. di ragguglio pari a 10%	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	65,00				65,00



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 € 2.1500,00 – 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.

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

Lo sviluppo della valutazione dell'immobile è riportato di seguito:

- o Superficie lorda coperta immobile (100%) = **mq. 51,20 = mq. 51**
- o Superficie ragguagliata delle pertinenze
- o Balcone coperto comunicante con vani principali ed accessori per una superficie totale pari a mq.29.41:

$$(30\% \text{ di mq. } 29.41) = \text{mq. } 8.82 = \text{mq. } 9$$

- o Superficie scoperta a giardino e posto auto per una superficie totale pari a mq. 40.87:

$$(10\% \text{ di mq. } 40.87) = \text{mq. } 4,87 = \text{mq. } 5$$

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

$$ST = (\text{mq. } 51 + \text{mq. } 9 + \text{mq. } 5) = \text{mq. } 64.89 = \text{mq. } 65$$

$$\underline{\text{Valore Immobile} = \text{mq. } 65 \times \text{€ } 1.800 /\text{mq.} = \text{€ } 117.000,00}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,00	x	1.800,00	=	117.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 117.000,00
---	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 117.000,00
--	---------------------

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

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
5	appartamento	65,00	0,00	117.000,00	117.000,00
				117.000,00 €	117.000,00 €

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:	€. 115.500,00
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
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:	€. 115.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 80/2018**LOTTO 6****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****6****Box auto al piano seminterrato del fabbricato L5 individuato catastalmente al Fg. 7 Part. 1502 sub 11**

L'immobile è ubicato nel fabbricato L5 sito nel comune di Milazzo strada lottizzazione "Voilà" SNC, frazione C/da Fondaco Pagliara, quartiere San Paolino, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

CONFINI

Confina a nord con fabbricato altra ditta, ad est con box stessa ditta e spazio di manovra condominiale, a sud con locale autoclave e vano scala e ad ovest con terreno stessa ditta.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno box 5 + cantina. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1502 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 48 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: STRADA LOTTIZZAZIONE VOILE' SNC, piano: seminterrato, intestato a C I E C 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 consiste in un box/cantina ubicato al piano seminterrato del fabbricato L5.

Ha una superficie lorda totale pari a mq.53.00 ed una superficie utile pari a mq. 48.30, è dotato di una porta di accesso basculante in alluminio ed è costituito da due vani, un box di mq. 18.70 ed un vano cantina di mq. 29.60.

L'accesso al box auto, rappresentato in planimetria dal BOX 5 con annessa zona cantina, avviene direttamente dall'esterno tramite una rampa carrabile e dall'interno mediante scala condominiale e ascensore.

E' dotato di una porta di accesso basculante in alluminio ed è illuminato e aerato naturalmente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.400,00



Data della valutazione:

06/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. _____ e 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 C _____ S.p.A. 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 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. 1747.1/2014 protocollo n. ME0266852 risulta:

n. _____ con sede in Milazzo proprietà per 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E 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 "PI". 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.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **Concessione Edilizia n.28/2012** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di costruzione di un fabbricato a tre elevazioni f.t. e piano seminterrato da sorgere nel lotto L5 del piano di lottizzazione Voilè in c/da San Paolino, presentata il 15/11/2010 con il n. 12048 di protocollo, rilasciata il 28/03/2012 con il n. 28/2012 di protocollo, agibilità



non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato L5

N. Variante n. 42/2014, intestata a _____ L., per lavori di costruzione di un fabbricato a tre elevazioni f.t. e piano seminterrato da sorgere nel lotto L5 del piano di lottizzazione Voilè in c/da San Paolino, presentata il 31/01/2014 con il n. 511 di protocollo, rilasciata il 07/04/2014 con il n. 42/2014 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato L5

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

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

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 6



Box auto al piano seminterrato del fabbricato L5 individuato catastalmente al Fg. 7 Part. 1502 sub 11

L'immobile è ubicato nel fabbricato L5 sito nel comune di Milazzo strada lottizzazione "Voilà" SNC, frazione C/da Fondaco Pagliara, quartiere San Paolino, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (C/6, classe 4, consistenza 48 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: STRADA LOTTIZZAZIONE VOILE' SNC, piano: seminterrato, intestato a **.....** R.L.)

CONFINI

Confina a nord con fabbricato altra ditta, ad est con box stessa ditta e spazio di manovra condominiale, a sud con locale autoclave e vano scala e ad ovest con terreno stessa ditta.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno box 5 + cantina. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1502 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 48 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: STRADA LOTTIZZAZIONE VOILE' SNC, piano: seminterrato, intestato a **.....** R.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 consiste in un box/cantina ubicato al piano seminterrato del fabbricato L5.

Ha una superficie lorda totale pari a mq.53.00 ed una superficie utile pari a mq. 48.30, è dotato di una porta di accesso basculante in alluminio ed è costituito da due vani, un box di mq. 18.70 ed un vano cantina di mq. 29.60.

L'accesso al box auto, rappresentato in planimetria dal BOX 5 con annessa zona cantina, avviene direttamente dall'esterno tramite una rampa carrabile e dall'interno mediante scala condominiale e ascensore.

E' dotato di una porta di accesso basculante in alluminio ed è illuminato e aerato naturalmente.



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

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

COLLEGAMENTI

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

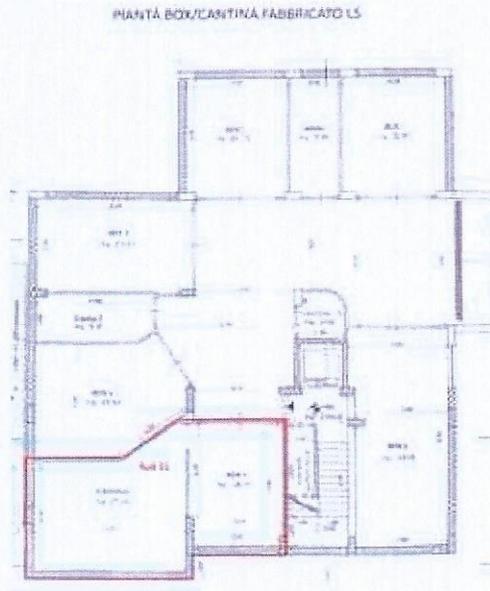
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto + cantina annessa	54,00	x	100 %	=	54,00



Totale:	54,00	54,00
----------------	--------------	--------------

**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: Box auto
 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 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 in palazzina 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: www.agenziadelleentrate.gov.it

Descrizione: box/cantina in buone condizioni

Indirizzo: Milazzo- zona centrale espansione

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.340,00 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**

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **54 mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,00	x	850,00	=	45.900,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 45.900,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 45.900,00
---	--------------------

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, 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**

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
6	box doppio	54,00	0,00	45.900,00	45.900,00
				45.900,00 €	45.900,00 €

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: **€ 44.400,00**

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:	€ 44.400,00

