



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

REINVEST s.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Smedile

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

AMEDEO GITTO

CF: GTTMDA49L26A638N

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V. S. GIOVANNI 120

telefono: 0909701257

email: amedeogitto@libero.it

PEC: amedeo.gitto@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 21/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B2 villetta a schiera laterale a MILAZZO Via Pezza del Pioppo 28, della superficie commerciale di **142,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da una villetta a schiera a due elevazioni fuori terra oltre piccolo seminterrato adibito a cantinola, facente parte di un complesso immobiliare costituito da più villette, ubicato nel Comune di Milazzo, Via Pezza del Pioppo, frazione Scaccia, costruito nel 2007.

La villetta in oggetto, facente parte del complesso immobiliare, confina a Nord-Est con villetta altra ditta, a Sud-Ovest con villetta altra ditta, a Sud-Est con stradella condominiale e a Nord-Ovest con strada pubblica, Via Pezza del Pioppo.

La struttura portante è stata realizzata in c.a., costituita da pilastri e travi intelaiati ed orizzontamenti e solai di copertura a falde inclinate in latero-cemento.

La villetta è rifinita in tutte le sue parti, interne ed esterne ed è adibita per civile abitazione dalla stessa esecutata.

Gli impianti elettrico, idrico/sanitario/fognante, termico, condizionamento, citofonico, tv, allarme/videosorveglianza, risultano efficienti e funzionanti.

L'accesso carrabile e pedonale all'immobile in oggetto è possibile dalla Via Pezza del Pioppo, dal civico n.28, attraverso un cancello in ferro che immette in una stradella condominiale, percorrendo la quale, attraverso un altro cancello in ferro, si accede al cortile di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto. Alla villetta in oggetto è possibile accedere anche direttamente dalla Via Pezza del Pioppo, da un cancello in ferro che immette nel cortile di proprietà esclusiva.

Al piano terra, rialzato rispetto al piano di camminamento di circa 1 metro, si accede attraverso due distinte rampe di scale, rispettivamente di sei e cinque gradini, ubicate nel cortile di pertinenza, che conducono agli ingressi dei locali soggiorno/pranzo e cucina.

Dal piano terra rialzato, composto dai locali soggiorno/pranzo, cucina e wc, si accede, tramite una scaletta interna in ferro e legno, al locale seminterrato adibito a cantinola, avente altezza interna massima di ml 2.10 circa, non abitabile, mentre al primo piano si accede, sempre dal piano terra rialzato, tramite una scala in c.a.. Il piano primo è composto da due camere da letto, un disimpegno, uno spogliatoio ed un locale wc. Dalle camere da letto e dallo spogliatoio si accede ai balconi esterni. Il soffitto del primo piano è costituito da un soppalco in legno di separazione con la copertura a falde inclinate. Il soppalco, non agibile e non abitabile, può essere eventualmente ispezionabile, tramite una scaletta retrattile in ferro, dal locale disimpegno.

Tutti i locali sono ben rifiniti con materiali di buona qualità ed anche lo stato di conservazione è buono.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta difforme, nella distribuzione interna e dei piani, rispetto alla C.E. 178/07 e successive varianti, pertanto a seguito di variazione catastale l'immobile si individua come appresso:

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1295 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 8, consistenza 7 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Via Pezza del Pioppo, 28, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	142,13 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 163.526,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 158.620,00
Data della valutazione:	21/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/03/2022 a Messina ai nn. Reg. Gen. n.6862 - Reg. part. n. 5506, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/2010), con atto stipulato il 24/06/2010 a firma di Notaio Amato Giuseppe ai nn. Rep. n. 69821 Racc. n.8871 di repertorio, registrato il 25/06/2010 a Messina ai nn. 13977.1/2010

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. Concessione edilizia 178/07** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di otto ville a due elevazioni f.t., previa demolizione di fabbricati esistenti, in via Pezza del Pioppo, rilasciata il 24/08/2007 con il n. 178/07 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. Autorizzazione edilizia in variante n.144/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n.178/2007, rilasciata il 22/07/2009 con il n. 144/2009 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. Autorizzazione edilizia in variante n.116/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Conc. Edil. n.178/2007 del 24.08.2007 e 144/09 del 22.7.09, rilasciata il 17/06/2010 con il n. 116/10 di protocollo, agibilità del 14/10/2010 con il n. 69/2010 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Provvedimento del consiglio comunale n.21 del 27/03/1986 - approvazione Ass.Reg.le Ambiente con Decreto n.958/89 del 24/07/1989 e succ. modifiche n.434 del 09/06/1993, l'immobile ricade in zona B0c. Norme tecniche di attuazione ed indici: Residenziale delle frazioni delimitata a nord dall'attuale tracciato ferroviario e a sud dal confine comunale. La profondità di zona viene stabilita ovunque in m. 5 dalla facciata posteriore dei fabbricati esistenti ed in m. 30 dal ciglio stradale per i lotti ineditati. Interventi consentiti: Come per le zone B0b (ristrutturazione, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni). Strumenti di attuazione: Concessione edilizia. Prescrizioni edificatorie: 1. Densità edilizia fondiaria: 1,5 mc/mq.; 2. Altezza massima e numero di piani: m. 7,50 – 2 piani; 3. Distanza dai confini di lotto: minimo m. 5,00; E' consentita l'edificazione sia in aderenza che sul confine; 4. La distanza tra fabbricati deve essere pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con il minimo assoluto di m. 5; E' prescritta, comunque, la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; 5. Obbligo di arretramento dal margine stradale di m. 3; 6. I fabbricati esistenti potranno mantenere la volumetria preesistente anche se in eccedenza all'indice di zona per la manutenzione ordinaria, straordinaria ed interventi di risanamento conservativo; 7. Le disposizioni inerenti alle distanze dei fabbricati dal ciglio delle strade e quelle relative alla distanza tra 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).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento di superficie al piano seminterrato (cantinola) (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza condono edilizio

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione istanza di condono ai sensi dell'art. 46 c.V d.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e art. 40 c.VI della legge 28 febbraio 1985 n° 47, compreso oneri costo costruzione per aumento di superficie, sanzioni, spese tecniche, bolli e oneri fiscali: €18.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna e ampliamento al piano seminterrato (cantinella)

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

Come da mandato del Giudice, il CTU ha provveduto a presentare la variazione catastale per l'immobile in oggetto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MILAZZO VIA PEZZA DEL PIOPPO 28

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO B2

villetta a schiera laterale a MILAZZO Via Pezza del Pioppo 28, della superficie commerciale di **142,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da una villetta a schiera a due elevazioni fuori terra oltre piccolo seminterrato adibito a cantinola, facente parte di un complesso immobiliare costituito da più villette, ubicato nel Comune di Milazzo, Via Pezza del Pioppo, frazione Scaccia, costruito nel 2007.

La villetta in oggetto, facente parte del complesso immobiliare, confina a Nord-Est con villetta altra ditta, a Sud-Ovest con villetta altra ditta, a Sud-Est con stradella condominiale e a Nord-Ovest con strada pubblica, Via Pezza del Pioppo.

La struttura portante è stata realizzata in c.a., costituita da pilastri e travi intelaiati ed orizzontamenti e solai di copertura a falde inclinate in latero-cemento.

La villetta è rifinita in tutte le sue parti, interne ed esterne ed è adibita per civile abitazione dalla stessa esecutata.

Gli impianti elettrico, idrico/sanitario/fognante, termico, condizionamento, citofonico, tv, allarme/videosorveglianza, risultano efficienti e funzionanti.

L'accesso carrabile e pedonale all'immobile in oggetto è possibile dalla Via Pezza del Pioppo, dal

civico n.28, attraverso un cancello in ferro che immette in una stradella condominiale, percorrendo la quale, attraverso un altro cancello in ferro, si accede al cortile di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto. Alla villetta in oggetto è possibile accedere anche direttamente dalla Via Pezza dal Pioppo, da un cancello in ferro che immette nel cortile di proprietà esclusiva.

Al piano terra, rialzato rispetto al piano di camminamento di circa 1 metro, si accede attraverso due distinte rampe di scale, rispettivamente di sei e cinque gradini, ubicate nel cortile di pertinenza, che conducono agli ingressi dei locali soggiorno/pranzo e cucina.

Dal piano terra rialzato, composto dai locali soggiorno/pranzo, cucina e wc, si accede, tramite una scaletta interna in ferro e legno, al locale seminterrato adibito a cantinola, avente altezza interna massima di ml 2.10 circa, non abitabile, mentre al primo piano si accede, sempre dal piano terra rialzato, tramite una scala in c.a.. Il piano primo è composto da due camere da letto, un disimpegno, uno spogliatoio ed un locale wc. Dalle camere da letto e dallo spogliatoio si accede ai balconi esterni. Il soffitto del primo piano è costituito da un soppalco in legno di separazione con la copertura a falde inclinate. Il soppalco, non agibile e non abitabile, può essere eventualmente ispezionabile, tramite una scaletta retrattile in ferro, dal locale disimpegno.

Tutti i locali sono ben rifiniti con materiali di buona qualità ed anche lo stato di conservazione è buono.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta difforme, nella distribuzione interna e dei piani, rispetto alla C.E. 178/07 e successive varianti, pertanto a seguito di variazione catastale l'immobile si individua come appresso:

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1295 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 8, consistenza 7 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Via Pezza del Pioppo, 28, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola per l'infanzia

buono

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3,9 Km
 autostrada distante 6,5 Km
 porto distante 5,3 Km
 tangenziale distante 3,2 Km

ottimo 
 ottimo 
 ottimo 
 ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ottimo 
 ottimo 
 ottimo 
 buono 
 buono 
 buono 
 al di sopra della 
 media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da una villetta a schiera a due elevazioni fuori terra oltre piccolo seminterrato adibito a cantinola, facente parte di un complesso immobiliare costituito da più villette, ubicato nel Comune di Milazzo, Via Pezza del Pioppo, frazione Scaccia, costruito nel 2007.

La villetta in oggetto, facente parte del complesso immobiliare, confina a Nord-Est con villetta altra ditta, a Sud-Ovest con villetta altra ditta, a Sud-Est con stradella condominiale e a Nord-Ovest con strada pubblica, Via Pezza del Pioppo.

La struttura portante è stata realizzata in c.a., costituita da pilastri e travi intelaiati ed orizzontamenti e solai di copertura a falde inclinate in latero-cemento.

La muratura perimetrale è stata realizzata in laterizi forati da cm 30 intonacati e le tramezzature interne sono anch'esse in laterizi forati da cm 10 e cm 12 intonacati sulle due facce.

La villetta è rifinita in tutte le sue parti, interne ed esterne ed è adibita per civile abitazione dalla stessa esecutata. Gli intonaci interni sono rifiniti al civile e tinteggiati. I pavimenti e i rivestimenti dei locali wc e cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica di buona qualità. I locali igienici sono dotati di tutti i pezzi sanitari, rubinetterie ed accessori di buona qualità.

Le facciate esterne della villetta sono rifinite con intonaci tradizionali tinteggiati in buono stato di conservazione.

I camminamenti esterni sono realizzati con pavimentazione in lastre di pietra tagliata, prevalentemente in porfido grigio.

Gli impianti elettrico, idrico/sanitario/fognante, termico, condizionamento, citofonico, tv, allarme/videosorveglianza, risultano efficienti e funzionanti.

L'accesso carrabile e pedonale all'immobile in oggetto è possibile dalla Via Pezza del Pioppo, dal civico n.28, attraverso un cancello in ferro che immette in una stradella condominiale, percorrendo la quale, attraverso un altro cancello in ferro, si accede al cortile di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto. Alla villetta in oggetto è possibile accedere anche direttamente dalla Via Pezza del Pioppo, da un cancello in ferro che immette nel cortile di proprietà esclusiva.

Al piano terra, rialzato rispetto al piano di camminamento di circa 1 metro, si accede attraverso due distinte rampe di scale, rispettivamente di sei e cinque gradini, ubicate nel cortile di pertinenza, che conducono agli ingressi dei locali soggiorno/pranzo e cucina.

Dal piano terra rialzato, composto dai locali soggiorno/pranzo, cucina e wc, si accede, tramite una scaletta interna in ferro e legno, al locale seminterrato adibito a cantinola, avente altezza interna massima di ml 2.10 circa, non abitabile, mentre al primo piano si accede, sempre dal piano terra rialzato, tramite una scala in c.a.. Il piano primo è composto da due camere da letto, un disimpegno,

uno spogliatoio ed un locale wc. Dalle camere la letto e dallo spogliatoio si accede ai balconi esterni. Il soffitto del primo piano è costituito da un soppalco in legno di separazione con la copertura a falde inclinate. Il soppalco, non agibile e non abitabile, può essere eventualmente ispezionabile, tramite una scaletta retrattile in ferro, dal locale disimpegno.

Tutti i locali sono ben rifiniti con materiali di buona qualità ed anche lo stato di conservazione è buono.

Il complesso immobiliare fu costruito in forza della Concessione Edilizia n.178/07 del 24/08/2007 e successive varianti n.144/2009 del 22/07/2009 e n. 116/10 del 17/06/2010, rilasciate dal Comune di Milazzo.







Il Genio Civile di Messina ha rilasciato in data 14/10/2009, prot. 33583, regolare certificato ai sensi dell'art. 28 Legge n.64 del 2.2.1974.

Risulta rilasciata dal Comune di Milazzo, Autorizzazione di Abitabilità n.69/2010 del 14/12/2010, relativa anche alla villetta oggetto di stima, individuata come "Corpo B2".

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Finestre e porte-finestre realizzati in alluminio	ottimo	
<i>infissi interni:</i> porte interne realizzati in legno tamburato	ottimo	
<i>pareti esterne:</i> costruite in Pitture per esterni	ottimo	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pietra tagliata (cortile) e pavimentazione in cotto (balconi)	ottimo	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	ottimo	
<i>portone di ingresso:</i> portoncino blindato	ottimo	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	ottimo	
<i>rivestimento interno:</i> posto in locali wc e cucina realizzato in piastrelle in ceramica	ottimo	
<i>scaie:</i> soggiorno/pranzo con rivestimento in marmo (scala al 1 piano) - legno (scala al piano seminterrato)	ottimo	

Degli Impianti:

<i>antifurto:</i> con sensori infrarossi	ottimo	
<i>citofonico:</i> impianto citofonico classico	ottimo	
<i>elettrico:</i> impianto elettrico sottotraccia	ottimo	
<i>gas:</i> impianto gas con alimentazione a metano	ottimo	
<i>idrico:</i> impianto idrico sanitario	ottimo	
<i>termico:</i> con tubazione sottotraccia e collettori con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori a parete	ottimo	

CLASSE ENERGETICA:



[143,90 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230126-083049-74987 registrata in data 26/01/2023

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 dei vani principali	110,00	x	100 %	=	110,00
Superficie vani accessori - cantinola	33,80	x	50 %	=	16,90
Superficie balconi (fino a 25 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
Superficie balconi (quota eccedente oltre 25 mq)	6,40	x	10 %	=	0,64
Superficie area scoperta - cortile	70,85	x	10 %	=	7,09
Totale:	246,05				142,13



Planimetria villetta

Planimetria superficie coperta e SNR

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Gabetti, Milazzo

Descrizione: Villa bifamiliare

Indirizzo: Via J.F. Kennedy - loc. San Paolino

Superfici principali e secondarie: 275

Superfici accessorie:

Prezzo: 450.000,00 pari a 1.636,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/01/2023
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Gabetti, Milazzo
Descrizione: Villetta a schiera
Indirizzo: Via Ciantro
Superfici principali e secondarie: 192
Superfici accessorie:
Prezzo: 265.000,00 pari a 1.380,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/01/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Gabetti, Milazzo
Descrizione: Villa a schiera di testa libera su tre lati
Indirizzo: Via Botteghele, loc. Fiumarella
Superfici principali e secondarie: 172
Superfici accessorie:
Prezzo: 198.000,00 pari a 1.151,16 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima, cui si fa riferimento, è il più probabile valore di mercato intendendo come tale il prezzo che realizzerebbe il proprietario in una ordinaria trattativa senza particolari emergenze, pressioni o condizioni che possano obbligare una delle parti ad accettare o pagare una somma inferiore o superiore a quella reale.

La stima viene effettuata secondo il metodo per comparazione. La stima per comparazione consiste nel confrontare l'immobile con immobili simili di cui si conoscono i prezzi di mercato recenti sulla base del parametro della superficie commerciale.

Le caratteristiche dei beni immobili messi a confronto sono state valutate (con aggiunte e detrazioni) applicando appositi coefficienti correttivi.

Nella zona esistono altri immobili che sono quasi simili al bene esecutato per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i recenti valori di mercato.

Sono stati presi in esame, per il confronto, n. tre (3) immobili aventi caratteristiche costruttive, di esposizione, ubicazione e dimensione simili al bene oggetto di stima. Per tenere conto delle suddette caratteristiche sono stati presi in considerazione i seguenti parametri e indicatori per eventuali correttivi:

- il valore minimo e massimo €/mq della superficie commerciale;
- le dimensioni delle unità immobiliari;
- la destinazione e il livello di piano;
- la tipologia immobiliare e lo stato di conservazione;
- la tipologia edilizia e lo stato di conservazione;
- l'anno di costruzione;
- l'aspetto architettonico;

In base alle considerazioni su esposte, tenuto presente l'andamento del mercato di compra-vendita di immobili per civile abitazione, i criteri usuali di stima, gli indicatori, la consistenza, le

caratteristiche, la destinazione d'uso, l'ubicazione degli immobili e fatta ogni altra utile considerazione, sono stati presi a confronto, come sopra detto, attraverso le agenzie immobiliari operanti a livello nazionale e locale, n.3 immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche siti nelle immediate vicinanze, dei quali si conoscono i recenti valori di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 142,13 x 1.400,00 = **198.975,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 198.975,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 198.975,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I valori medi adottati nel procedimento di stima per comparazione, estratti dagli annunci delle agenzie immobiliari operanti nella zona, sono stati anche confrontati con i valori medi statistici, forniti da banche dati pubbliche, per Ville e Villini, rilevati nell'anno 2022 nel comune di Milazzo e i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2022, i quali sono congruenti e compatibili con il valore medio di stima ricavato per comparazione dall'indagine di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Milazzo, agenzie: Gabetti immobiliare, Milazzo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

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
B2	villetta a				
	schiera	142,13	0,00	198.975,00	198.975,00
	laterale				
				198.975,00 €	198.975,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Adeguamento DM 236/1989, per eliminazione barriere architettoniche per accesso all'immobile	-7.500,00
	7.500,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 9.948,75**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 18.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 163.526,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€ 4.905,79**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 0,46**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 158.620,00**

data 21/02/2023

il tecnico incaricato
AMEDEO GITTO