



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa ANNA SMEDILE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CARMELO SCOLARO

CF: SCLCML65S10F400U
con studio in MONTALBANO ELICONA (ME) VIA MESSINA, 54
telefono: 3383708911
email: arch.scolaro@tiscali.it
PEC: carmelo.scolaro@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 39/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MILAZZO Via Botteghele 10, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto di stima riguarda un fabbricato in muratura ad un'elevazione fuori terra, copertura in legno lammellare a falde con destinazione residenziale, posto in una zona di aperta campagna all'estrema periferia del comune di Milazzo (Me), con accesso da via Botteghele tramite strada interpodereale in terra battuta.

L'immobile confina a Nord/Est e Nord/Ovest con terreno di pertinenza stessa ditta, a Sud/Est con fabbricato stessa ditta e Sud/Ovest con corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1041 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 187,99 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fiumarella n. 10, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/09/2005 Pubblico ufficiale Alioto Salvatore Sede Milazzo (ME) Repertorio n. 52734 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 21199.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/10/2005

Coerenze: Il fabbricato confina a Nord/Est e Nord/Ovest con terreno di pertinenza stessa ditta, a Sud/Est con fabbricato stessa ditta e Sud/Ovest con Corte comune.

Detta particella risulta dalla fusione e soppressione delle originarie particelle 89,687,688 del foglio 23, giusta denuncia di cambiamento n. 25800 presentata il 23/12/1998

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2005.

A.1 sottotetto non abitabile.

A.2 altro terreno.

B deposito artigianale a MILAZZO Via Botteghele 10, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto di stima riguarda un fabbricato con struttura intelaiata in c.a. ad un'elevazione fuori terra con copertura in legno lammellare ad una falda e destinazione deposito, posto in una zona di aperta campagna all'estrema periferia del comune di Milazzo (Me), con accesso da via Botteghele, tramite una strada interpodereale in terra battuta.

L'immobile confina a Nord/Est e Sud/Est con terreno di pertinenza stessa ditta, a Nord/Ovest con fabbricato stessa ditta e Sud/Ovest con Corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 689 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fiumarella, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/09/2005 Pubblico ufficiale Alioto Salvatore Sede Milazzo (ME) Repertorio n. 52734 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 21199.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/10/2005 Mentre dalla visura catastale il fabbricato (corpo B) risulta destinato a magazzino/locali di



deposito, facendo seguito al sopralluogo del 07/09/2022, si è constatato un utilizzo residenziale. Infatti risulta accorpato al corpo A con una distribuzione interna che si sviluppa attraverso un disimpegno, una lavanderia, un bagno ed una camera.

- foglio 23 particella 690 (catasto terreni), superficie 220, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/09/2005 Pubblico ufficiale ALIOTO SALVATORE Sede MILAZZO (ME) Repertorio n. 52734 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 21199.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/10/2005 Mentre nell'atto di donazione risulta di proprietà di [REDACTED], nella visura catastale, risulta ancora oggi a nome di [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

B.1 altro terreno. Rispetto alla superficie riportata nella visura catastale di mq. 220, si è detratta una superficie di mq 18 pari all'ampliamento planimetrico del corpo B

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	48,70 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.930,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.990,50
Data della valutazione:	14/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, risultano occupati dal debitore esecutato in qualità di proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione n. 13685/4849 del 30/03/2006 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del 23/03/2006 di cui al rogito del Notaio Salvatore Alioto di Milazzo, rep. 54028/14747 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa, codice fiscale 0026870881, contro [REDACTED]. Capitale euro 55.000,00 ipoteca euro 82.500,00 - durata 15 anni.

Trascrizione n. 11104/8424 del 03/05/2016 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, in data 08/04/2016, rep. 471/2016 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa, codice fiscale 0026870881, contro [REDACTED]

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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/03/2006 a firma di Notaio Salvatore Alioto ai nn. 54028/14747 di repertorio, iscritta il 30/03/2006 ai nn. 13685/4849, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 82.500,00.

Importo capitale: 55.000,00.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 471/2016 di repertorio, trascritta il 03/05/2016 ai nn. 11104/8424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni oggetto di esecuzione pervennero al sig. Iarrera Massimo da potere della madre signora Gatto Teresa nata a Oliveri il 07/03/1941, con atto di donazione ai rogiti del Notaio Salvatore Alioto da Milazzo del 27/09/2005, trascritto il 20/10/2005 ai nn. 21199/39134.

Alla sig. [REDACTED] gli immobili di cui sopra pervennero da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] in forza di atto di vendita ai rogiti del Notaio Antonio Cutrupia da Milazzo del 13/11/1998, trascritto il 17/11/1998 ai nn. 21331/25062.

Al sig. [REDACTED] gli immobili pervennero:

quanto alla particella 689 con atto di rettifica catastale e datio in solutum con vendita ai rogiti del Notaio E. Calderone del 14/01/1988 trascritto il 26/01/1988, rispettivamente ai nn. 2104/2475 (rettifica) ed ai nn. 2105/2476, da potere [REDACTED] nato il 01/06/1935, al quale ultimo era pervenuta con atto di vendita ai rogiti del Notaio Andrea Alioto del 19/05/1960 registrato il 07/06/1960 al n. 1834, trascritto il 09/06/1960 ai nn. 8957/10838, da potere di [REDACTED] nata il 18/03/1891.

quanto alle particelle 89,687,688 e 690 con atto di vendita in Notar Mario Di Bella, coadiutore del Notaio Esterina Calderone del 26/04/1994, trascritto il 04/05/1994 ai nn. 9552/11283, da potere si [REDACTED] nata il 22/07/1947, alla quale erano pervenute con atto di vendita ai rogiti del Notaio Maria Bonomo del 16/09/1985, registrato il 20/09/1985 e trascritto il 28/09/1985 ai nn. 16997/21332, da potere di [REDACTED] nato il 27/07/1947.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 27/09/2005), con atto stipulato il 27/09/2005 a firma di Notaio Salvatore Alioto ai nn. 52734/14384 di repertorio, registrato il 19/10/2005 a Milazzo ai nn. 1988/IT, trascritto il 20/10/2005 ai nn. 21199/39134

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1998 fino al 27/09/2005), con atto stipulato il 13/11/1998 a firma di Notaio Antonio Cutrupia ai nn. 46487/8356 di repertorio, registrato il 30/11/1998 a Milazzo ai nn. 82290/1503, trascritto il 17/11/1998 ai nn. 21331/25062

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **83/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di manutenzione straordinaria di un fabbricato in muratura, sito in Contrada Fiumarella identificato al foglio 23 part. 1041, presentata il 18/10/2004 con il n. 10319 di protocollo, rilasciata il 31/08/2005 con il n. 83 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito al n.c.e.u. al foglio 23 part. 1041 (CORPO A)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C. n. 76, 77 e 78 del 23, 24 e 25 Marzo 1982, l'immobile ricade in zona E - Aree del territorio non classificate diversamente e destinate all'attività agricola ed a quelle connesse con l'esercizio dell'agricoltura. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 26 - Zona E

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito sopralluogo avvenuto in data 07.09.2022 e successivo riscontro con tutti i provvedimenti autorizzativi acquisiti, si riscontra che i due corpi di fabbrica A e B, rispettivamente destinati a residenza e locale di deposito, risultano accorpati, a differenza di quanto si riscontra dalla documentazione catastale.

Sostanzialmente i due fabbricati costituiscono una unità immobiliare unica destinata a residenza, con zona giorno nel corpo A e zona notte più servizi nel corpo B.

Inoltre, mentre il corpo A risulta ristrutturato a seguito richiesta di Autorizzazione Edilizia regolarmente rilasciata, il corpo B risulta ristrutturato senza nessun provvedimento autorizzativo, con un aumento di superficie planimetrica e di volumetria rispetto allo stato di fatto, non consentita dallo strumento urbanistico vigente.

Si precisa altresì, in riferimento al corpo A, che l'iter amministrativo previsto dalla normativa vigente non risulta completato, non si riscontra infatti comunicazione di fine lavori delle opere autorizzate con concessione edilizia n. 83/05, dichiarazione di regolare esecuzione dei lavori ai sensi art. 67 comma 8 bis D.P.R. 380/01 ed il rilascio del certificato di agibilità (artt. 24 e 25 D.P.R. 380/01).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto alla planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali tramite procedura DOCFA

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

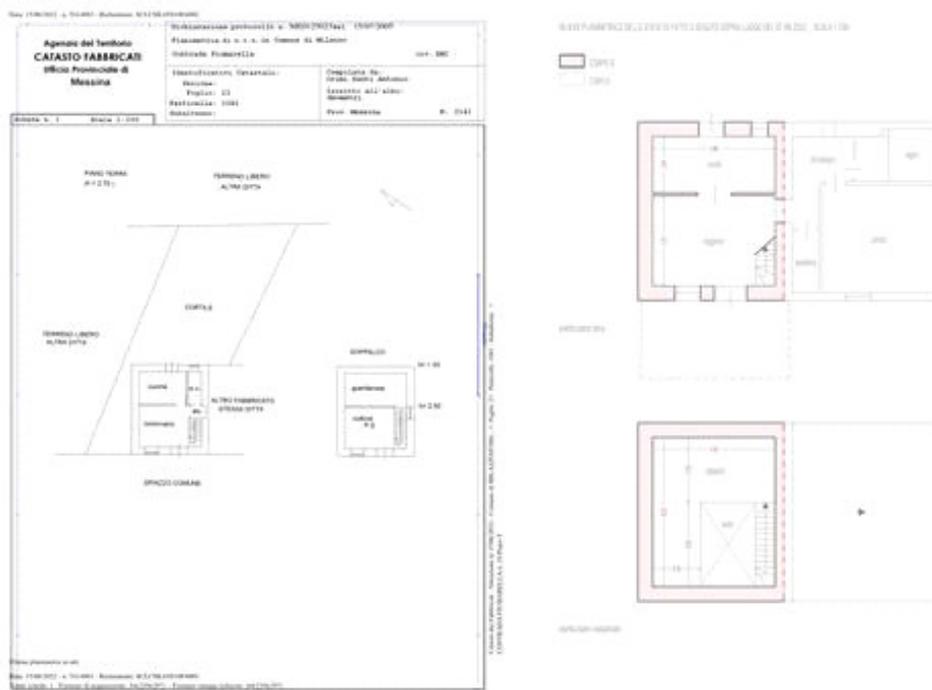
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione planimetrie catastali tramite procedura DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Ambienti interni.

Si precisa che quanto riportato si riferisce al corpo A



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel corpo A, rispetto all'Autorizzazione edilizia n. 83/2005 rilasciata con parere favorevole, si riscontrano le seguenti difformità: 1. Diversa distribuzione interna a quota piano terra; 2. Ampliamento della zona sovrappalata a quota +2.70; 3. Apertura interna a collegamento con il Corpo B; 4. Struttura metallica su corte comune; 5. Mancanza certificato abitabilità; Per il corpo B, si riscontra un intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento di superficie planimetrica e volumetria in totale assenza di titolo autorizzativo. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di comunicazione inizio lavori asseverata - CILA come intervento già realizzato, di cui all'art. , comma 5 della L.R. 16/2016, con pagamento di sanzione di €1000,00

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione modulo di istanza e completamento iter amministrativo: €2.000,00
- Riconfigurazione dello stato di fatto al progetto autorizzato del Corpo A: €7.000,00



- Sanzione di €1000,00 di cui all'art. 3 , comma 5 della L.R. 16/2016: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a corpo A.

Si precisa che il giudizio di conformità, i tempi di regolarizzazione e la criticità si riferiscono al corpo A.

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

BENI IN MILAZZO VIA BOTTEGHELLE 10

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MILAZZO Via Botteghelle 10, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto di stima riguarda un fabbricato in muratura ad un'elevazione fuori terra, copertura in legno lammellare a falde con destinazione residenziale, posto in una zona di aperta campagna all'estrema periferia del comune di Milazzo (Me), con accesso da via Botteghelle tramite strada interpodereale in terra battuta.

L'immobile confina a Nord/Est e Nord/Ovest con terreno di pertinenza stessa ditta, a Sud/Est con fabbricato stessa ditta e Sud/Ovest con corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1041 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 187,99 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fiumarella n. 10, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/09/2005 Pubblico ufficiale Alioto Salvatore Sede Milazzo (ME) Repertorio n. 52734 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 21199.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/10/2005

Coerenze: Il fabbricato confina a Nord/Est e Nord/Ovest con terreno di pertinenza stessa ditta, a Sud/Est con fabbricato stessa ditta e Sud/Ovest con Corte comune.

Detta particella risulta dalla fusione e soppressione delle originarie particelle 89,687,688 del foglio 23, giusta denuncia di cambiamento n. 25800 presentata il 23/12/1998

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2005.





Ortofoto con indicazione dei beni esegutati rispetto al centro di Milazzo (Me)



Estratto di mappa con indicazione dei beni esegutati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cittadella fortificata di Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il Castello di Milazzo ed il Borgo antico, museo del mare, Santuario di San Francesco di Paola, le capanne Preistoriche, Chiesa Sant'Antonio da Padova.

SERVIZI

centro sportivo

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,5 Km

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 3,8 Km

nella media ★★☆☆☆☆

porto distante 6,4 Km

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆



servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Da una verifica dello stato dei luoghi a seguito sopralluogo del 07.09.2022 e successivo riscontro con tutta la documentazione e provvedimenti autorizzativi acquisiti, si relaziona quanto segue:

La distribuzione degli spazi interni, posta al piano terra, sia articola attraverso una ampia zona destinata a soggiorno/pranzo ed una cucina. Dal soggiorno/pranzo, attraverso una scala in metallo e legno, di particolare manifattura artigianale, si accede ad un soppalco in legno lamellare destinato a spogliatoio.

Dal punto di vista energetico, consultato il Catasto Energetico Fabbricati, CEFA, della Regione Sicilia che gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli APE, Attestati di Prestazione Energetica, redatti dai soggetti certificatori a partire dal 1 giugno 2014, non risulta nessuna certificazione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio nella media 

infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato nella media 

manto di copertura: realizzato in coppo siciliano con coibentazione in pannelli isolanti nella media 

pareti esterne: costruite in muratura in pietra al di sotto della media 

pavimentazione esterna: realizzata in ghiaia e terreno al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro nella media 

protezioni infissi esterni: anta singola e doppia a battente realizzate in alluminio nella media 

rivestimento interno: posto in Cucine e bagno realizzato in ceramica nella media 

scale: interna con rivestimento in legno al di sopra della media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno al di sopra della media 

fondazioni: travi continue rovesce costruite in muratura nella media 

scale interne: ad una rampa realizzate in acciaio al di sopra della media 

solai: piano in legno lamellare nella media 

strutture verticali: costruite in pietra nella media 

travi: costruite in c.a. nella media 

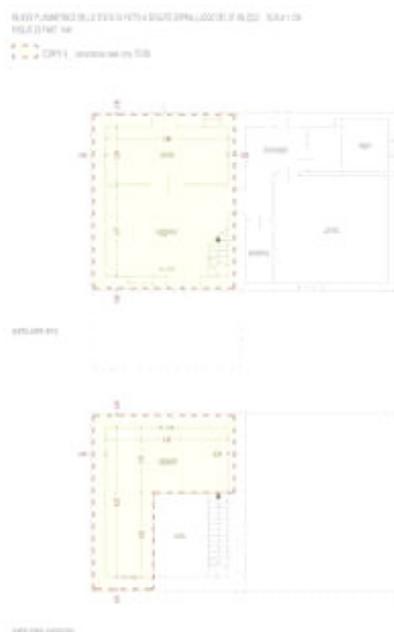
CONSISTENZA:



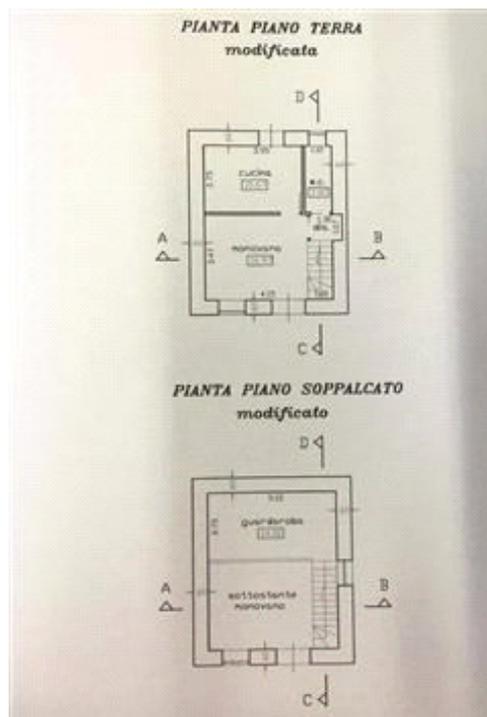
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare al piano terra	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	42,00				42,00



Rilievo planimetrico dello stato di fatto a seguito sopralluogo del 07.09.2022



Piantine di progetto allegata alla richiesta di Autorizzazione Edilizia n. 83/2005

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soppalco non abitabile destinato a guardaroba	28,00	x	50 %	=	14,00
Totale:	28,00				14,00

altro terreno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno di pertinenza	145,00	x	10 %	=	14,50
Totale:	145,00				14,50

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari si è adottato il procedimento "sintetico comparativo", consiste nel confronto dell'immobile da stimare con altri immobili simili ad esso per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sono noti i valori di compravendita praticati nello stesso periodo, in modo da potere dedurre i prezzi unitari in base ai quali è stato determinato il valore di mercato. Mediante il calcolo della media di tali prezzi viene dedotto il prezzo medio al quale verranno applicate le opportune aggiunte e detrazioni per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in oggetto e ottenere quindi il valore unitario di mercato che moltiplicato per la superficie commerciale consente di determinare il valore di mercato dell'immobile.

Nel caso in esame, al fine di determinare il valore unitario medio normale oltre ad indagini dirette, si è utilizzato il contributo fornito dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio che utilizza dati provenienti da agenzie immobiliari, stime interne all'Agenzia, aste, atti di compravendita, etc..

Dalle indagini dirette effettuate e dalle consultazioni dei dati forniti dall' "Agenzia del Territorio - OMI", OMI", si è potuto rilevare che il valore medio di immobili ad uso abitativo siti nella stessa zona, con caratteristiche di abitazioni in villini, in condizioni normali, varia da 860,00 €/mq a 1200,00 €/mq.

Con riguardo alla sua ubicazione, alle condizioni di manutenzione, alle finiture, alle opere e forniture mancanti, si è ritenuto di poter attribuire all'immobile il valore di 900,00 €/mq di superficie lorda di pavimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	42,00	x	900,00	=	37.800,00
Valore superficie accessori:	28,50	x	900,00	=	25.650,00
					63.450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 63.450,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 63.450,00

BENI IN MILAZZO VIA BOTTEGHELLE 10

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a MILAZZO Via Botteghelle 10, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto di stima riguarda un fabbricato con struttura intelaiata in c.a. ad un'elevazione fuori terra con copertura in legno lammellare ad una falda e destinazione deposito, posto in una zona di aperta campagna all'estrema periferia del comune di Milazzo (Me), con accesso da via Botteghelle, tramite una strada interpoderale in terra battuta.

L'immobile confina a Nord/Est e Sud/Est con terreno di pertinenza stessa ditta, a Nord/Ovest con fabbricato stessa ditta e Sud/Ovest con Corte comune.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 689 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fiumarella, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/09/2005 Pubblico ufficiale Alioto Salvatore Sede Milazzo (ME) Repertorio n. 52734 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 21199.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/10/2005 Mentre dalla visura catastale il fabbricato (corpo B) risulta destinato a magazzino/locali di deposito, facendo seguito al sopralluogo del 07/09/2022, si è constatato un utilizzo residenziale. Infatti risulta accorpato al corpo A con una distribuzione interna che si sviluppa attraverso un disimpegno, una lavanderia , un bagno ed una camera.
- foglio 23 particella 690 (catasto terreni), superficie 220, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/09/2005 Pubblico ufficiale ALIOTO SALVATORE Sede MILAZZO (ME) Repertorio n. 52734 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 21199.1/2005 Reparto PI di MESSINA in atti dal 24/10/2005 Mentre nell'atto di donazione risulta di proprietà di Iarrera Massino, nella visura catastale, risulta ancora oggi a nome di Gatto Teresa.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.



Ortofoto con indicazione dei beni eseguiti rispetto al centro di Milazzo (Me)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cittadella fortificata di Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il Castello di Milazzo ed il Borgo antico, museo del mare, Santuario di San Francesco di Paola, le capanne Preistoriche, Chiesa Sant'Antonio da Padova.

SERVIZI



CONSISTENZA:

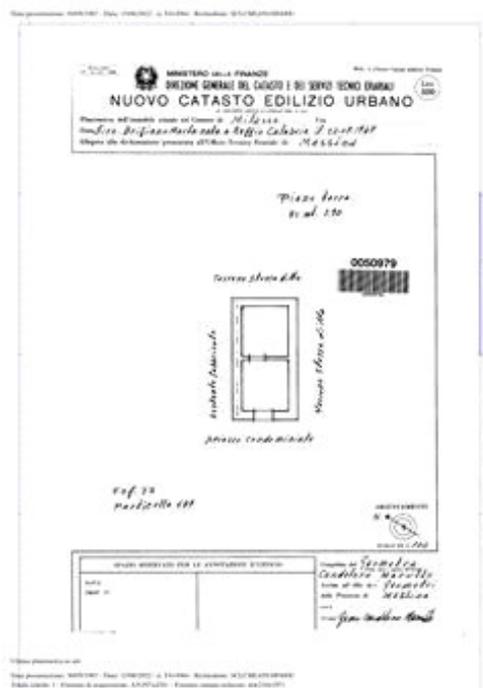
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare al piano terra	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00



Rilievo planimetrico dello stato di fatto a seguito sopralluogo del
07.09.2022



Planimetria catastale

ACCESSORI:

altro terreno. Rispetto alla superficie riportata nella visura catastale di mq. 220, si è detratta una superficie di mq 18 pari all'ampliamento planimetrico del corpo B

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno di pertinenza	202,00	x	10 %	=	20,20
Totale:	202,00				20,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è adottato lo stesso procedimento "sintetico comparativo" e lo stesso valore medio di 900,00 €/mq, utilizzato per corpo A.

Infatti in fase di sopralluogo si è riscontrato una destinazione residenziale a completamento del corpo A con una distribuzione destinata a servizi e zona notte e non a locale di deposito come riportato nella documentazione catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	47,00	x	900,00	=	42.300,00
Valore superficie accessori:	20,20	x	900,00	=	18.180,00
					60.480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 60.480,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 60.480,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili si è adottato il procedimento "sintetico comparativo", consistente nella ricognizione dei prezzi attualmente applicati dal mercato immobiliare, utilizzando come fonti di informazione primaria le pubblicazioni specializzate del settore in grado di sintetizzare i dati certi provenienti dalle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare. I dati così raccolti sono stati confrontati con quelli reperiti presso le agenzie immobiliari operanti nell'area geografica d'interesse, e rapportati alle peculiarità degli immobili oggetto di procedura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MILAZZO, agenzie: MILAZZO, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: COSTRUTTORI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	42,00	28,50	63.450,00	63.450,00



B	deposito artigianale	47,00	20,20	60.480,00	60.480,00
				123.930,00 €	123.930,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Smontaggio tettoia	-500,00
	500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Alla luce delle considerazioni fin qui esposte ed allo stato di fatto dei beni eseguiti, si ritiene conveniente procedere alla vendita del corpo A, regolarizzabile in un tempo breve e con dei costi contenuti.

Per quanto riguarda la regolarizzazione del corpo B, avendo riscontrato un aumento di volumetria, non si riesce a determinare dei costi attendibili per il ripristino della stessa se non supportati da studi specifici di consulenti con determinate competenze tecniche. Significa infatti programmare una demolizione parziale controllata di una porzione di fabbricato, mantenendo le condizioni di stabilità degli elementi strutturali dello stesso, attraverso la predisposizione di specifici interventi strutturali. Questa procedura non può prescindere da uno studio dell'analisi statica dell'edificio che porti alla quantificazione precisa di tutte le operazioni da seguire nel processo demolitivo, garantendo in ogni fase di lavoro la stabilità globale e locale della struttura che progressivamente subisce alterazioni tensionali. Tutto questo presenta dei costi più importanti ed una criticità alta alla regolarizzazione del manufatto.

Valore di vendita giudiziaria del corpo A (calcolato al netto degli aggiustamenti): **€ 44.500 (Euro quarantaquattromilacinquecento/00)** Vedi quadro riepilogativo allegato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.930,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** 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: **€. 16.939,50**

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: **€. 95.990,50**

data 14/10/2022



il tecnico incaricato
CARMELO SCOLARO



RIEPILOGO VALUTAZIONE CORPO A

A. Valore intero CORPO A	euro 63.450,00
B. Ulteriori variazioni di valore percentuali o monetarie	euro 500,00
C. Oneri e costi di regolarizzazione delle difformità (giudizi di conformità)	<u>euro 10.500,00</u>
D. Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (A-B-C)	euro 52.450,00
E. Riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi pari al 15%	euro 7.867,50
F. Riduzione per arrotondamento	<u>euro 82,50</u>
G. Valore di vendita giudiziaria del CORPO A (calcolato al netto degli aggiustamenti) (D-E-F)	euro 44.500,00

