

Beni pignorati di proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] appartamento per civile abitazione ubicato al Piano Secondo del Fabbricato in
[REDACTED] Spiaggia di Ponente, via del Marinaio, identificato nel NCEU al foglio 5,
[REDACTED] 177 sub. 11.

[REDACTED] Garage al piano terra del Fabbricato in località Spiaggia di Ponente, via del
[REDACTED] studio, identificato nel NCEU al foglio 5, part.177 sub. 10.

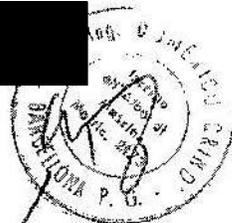
[REDACTED] In entrambi i beni, da quanto si è potuto apprendere sui luoghi sono detenuti da [REDACTED]
[REDACTED] e abitano l'immobile e che
[REDACTED] usano il garage come ripostiglio-deposito.

[REDACTED] Fabbricato in Via S. Paolo - Sant'Opolo, identificato nel NCEU al foglio 3,
[REDACTED] 889 sub.1 che è unita alla part. 1038 con Variazione del 22.12.1999 n.
[REDACTED] 1003.712/1998 in atti dal 27/12/1999.

[REDACTED] appartamento in oggetto, da quanto si può riscontrare nei verbali di sopralluogo
[REDACTED] allegati all'All. A della relazione, è di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] dato in conduzione al [REDACTED] momento del sopralluogo
[REDACTED] fatto, come riscontrabile dal Verbale redatto ed allegato all'All. A della relazione.

[REDACTED] 3 - Fabbricato in Via S. Paolo - Bevaceto, identificato nel NCEU al foglio 3,
[REDACTED] 889 sub.2 che è unita alla 1039 con Variazione del 22.12.1999 n.
[REDACTED] 1003.713/1998 in atti dal 27/12/1999.

[REDACTED] appartamento in oggetto, da quanto si può riscontrare nei verbali di sopralluogo
[REDACTED] allegati all'All. A della relazione, è di proprietà d [REDACTED]



in particolare, come si legge nel verbale del 26.05.2010. [REDACTED]

utilizzarlo ad uso elusivo del proprio nucleo familiare.

5.6 - indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

dalle ricerche effettuate presso i servizi demografici del Comune di Milazzo e di Messina, e da quanto risulta dai certificati rilasciati dall'Ufficiale dello Stato Civile, si può dire che:

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio di [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni, non essendo presente alcuna annotazione.

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio [REDACTED]

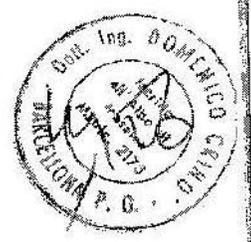
[REDACTED] regime della separazione dei beni.

In effetti tale condizione risulta ancora non aggiornata agli atti catastali, in quanto emerge un regime di comunione dei beni, tuttavia il catasto non è probatorio e, a

[REDACTED]

5.7 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

tutti i beni oggetto della procedura, da quanto si è potuto apprendere dallo studio degli atti di causa, dai sopralluoghi eseguiti oltre che dalle ricerche effettuate presso i pubblici uffici, salvo quelli già citati nella descrizione dei beni e/o quelli previsti dalle



autorizzazioni amministrative, risultano alcune formalità, vincoli ed oneri, da quanto è dato conoscere, in riferimento all'ubicazione dei terreni ricadenti in zona Capo Milazzo, località Manica e Trinità, per alcune peculiarità urbanistiche, come di seguito meglio specificato.

Per quanto concerne le particelle 635 e 636 del foglio 3 del Comune di Milazzo, le stesse ricadono in zona ancora da normare con apposito Piano Particolareggiato da redigersi in contestualità logica con Piano Paesistico. Lo stesso dicasi per la particella 633 del foglio 3, salvo per una quota della stessa, minima, in zona F2 (Servizi), in atto normata dall'art. 9 del DPR 380/01, applicabile in Sicilia per effetto dell'art. 36 della L.R. 7/02 come integrato dall'art. 24 della L.R./03. Per quanto concerne le particelle 224 e 434 del foglio 2 di Milazzo, vale quanto detto per le part. 635 e 636, anche se esiste una sola parte in zona interessata da viabilità di piano. La particella n. 78 del foglio 3 di Milazzo, laddove esisteva la colonia perpetua e alla quale non si è avuto accesso, come riferito nel corso della relazione, ricade in zona a Servizi F2. Sempre secondo quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tutte le particelle sopra citate ricadono in zona sottoposta al vincolo paesistico, istituito ai sensi della legge n. 1497 del 28.06.1939 con D.P.R.S. del 27.5.1974 e con Decreto Assessore Regionale Beni Culturali ed Ambientali n. 886 del 17.4.1979. Inoltre, sempre in tale Certificato di Destinazione Urbanistica, viene indicato che nel Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 adottato dal Dirigente Generale del Dipartimento Beni Culturali e Ambientali dell'Ass. BB.CC.AA.PI. con Decreto n. 8470 del 4.12.2009 e pervenuto al Comune di Milazzo in data 14.01.2010, le particelle sopra descritte ricadono in zona con livello di tutela I° e ciò significa che in tali zone la tutela si applica attraverso i procedimenti autorizzatori di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Infine, per quanto concerne le tre particelle 633, 635 e 636 del foglio di mappa n. 3 del Comune di Milazzo, come detto nel corso della relazione nel paragrafo della



descrizione dei luoghi, alle stesse si addivene attraverso una stradella interpodereale
applicata alla pedona ed esistente lungo il confine ovest che divide il fondo Manica dal
terreno [redacted] come si rileva dall'Atto Pubblico di Compravendita
stipulato in Notaio Salvatore Alito in data 11.3.1983 Rep. 1265. Da tale Atto emerge
quindi, che [redacted] godono diritto
di passaggio.

Per quanto concerne le particelle 224 e 434 (ex 434 e 435) del foglio di mappa n. 2 del
Comune di Milazzo, come detto nel corso della relazione nel paragrafo della
descrizione dei luoghi, alle stesse si addivene attraverso una stradella denominata
Stradella Montetrino, che è carrabile ed è aperta al traffico.

In relazione alle due villette adiacenti di Via Bevaceto e Santopolo di Milazzo
ricadenti al foglio n. 3 part. 889 nei sub. 1 e 2, si fa presente che, come riscontrabile
nella documentazione acquisita al Comune ed allegata all'All. D della relazione, l'area
essendo ricadente nella zona del Capo Milazzo, quindi in zona CT3 del PRG vigente
nel stralcio all'All. D della relazione), da quanto riferito presso l'ufficio tecnico del
Comune è sottoposta a vincolo paesaggistico istituito ai sensi della Legge n. 1497 del
1989 con D.P.R.S. del 27.5.1974 e s.m.i. e secondo il Piano Paesaggistico dell'Ambito
adottato dal Dirigente Generale del Dipartimento Beni Culturali e Ambientali
dell'Ass. BB.CC.AA.PI. con Decreto n. 8470 del 4.12.2009; pertanto, ulteriori
autorizzazioni sono sempre assoggettate anche al parere della Soprintendenza ai BB.CC. e
AA. per la compatibilità paesaggistica.

Per quanto concerne l'Appartamento ubicato in Milazzo al foglio 5 part. 177 sub. 11
il garage al sub.10, lo scrivente precisa che, come si rileva dall'Atto stipulato in
Ambrosio Amicare Comito di Convenzione e Separazione dei Beni Rep. 58928 del
17.3.1988 (allegato agli atti nel fascicolo [redacted])

Il garage del [redacted]



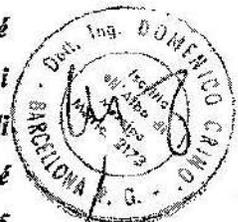
[redacted] con parcheggio condominiale. Ciò a conferma che l'area a parcheggio antistante il fabbricato di Via del Marinaio è di natura condominiale. Anche il fabbricato su cui ricadono tali unità immobiliari, secondo quanto riferito dall'ufficio tecnico del Comune di Milazzo dovrebbe ricadere in Ambito del Piano Paesaggistico Regionale e quindi qualunque variazione va assoggettata al parere della Soprintendenza ai BB.CC. e AA.

In relazione al Fabbricato di Via Parco Vecchio ricadente al foglio n. 9 part. 65 del Comune di Milazzo, lo scrivente rappresenta che dalle ricerche effettuate, come detto nel corso dei paragrafi della relazione, per lo stesso non sono state reperite autorizzazioni e/o Concessioni amministrative, pertanto una parte è di vecchia autorizzazione, tuttavia la ristrutturazione sembra avvenuta senza autorizzazioni. La zona in cui è ubicato il fabbricato, oggi ricade nel PRG vigente in zona B0C (ved. stralcio all. D della relazione), tuttavia, da quanto è stato riferito presso il Comune di Milazzo, è anche ricadente in una fascia sottoposta a tutela dal Piano Paesaggistico in Ambito 9 adottato dal Dirigente Generale del Dipartimento Beni Culturali e Ambientali dell'Ass. BB.CC.AA.PI. con Decreto n. 8470 del 4.12.2009, per cui ogni variazione è soggetta a parere della Soprintendenza ai BB.CC. e AA.

18 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

In relazione a tale punto del mandato, non si rilevano, da quanto è dato conoscere, altri vincoli, se non quanto descritto al paragrafo precedente, per i beni oggetto della procedura.

19- riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L.28-02-85



n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicato potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

Per quanto concerne la situazione amministrativa autorizzativa dei beni oggetto della procedura, lo scrivente rappresenta quanto di seguito, attraverso una analisi per singoli casi per i quali è riuscito a reperire documentazione presso i pubblici uffici.

Al fabbricato sito in Milazzo, Via Parco Vecchio n°11, identificato nel NCEU al foglio 9, part. 65.

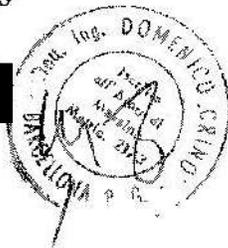
In relazione a tale immobile il sottoscritto fa presente che ha fatto eseguire numerose ricerche presso l'archivio del Comune e nulla è stato reperito in termini di autorizzazioni e/o concessioni, considerato che le ricerche sono state condotte anche sui dati dei proprietari e sui dati disponibili sia dagli atti della procedura che da quelli acquisiti sulla base della documentazione reperita presso altri uffici.

In particolare per questo fabbricato, è necessario chiarire che il progetto prodotto dal precedente CTU, [redacted] della sua relazione non è stato trovato presso l'archivio del Comune in termini di autorizzazione. Il progetto predetto, per oggetto: "Progetto per la sopraelevazione di un fabbricato a p.t., per conto del

[redacted] Milazzo - Strada Provinciale Parco Vecchio",

nonostante la situazione attuale reale è ben diversa da tale progetto, sia per tipologia costruttiva in quanto esiste un'area maggiormente occupata, ovvero anche parte del lotto retrostante, ed è diversa la distribuzione interna. Inoltre, nel progetto non è rappresentata il vano presente in terrazza.

È evidente, che parte del fabbricato, almeno per parte del piano terra, secondo quanto si apprende [redacted]



Rep. 30837, era esistente prima del 1964 e probabilmente risalente a parecchi anni prima. Una parte del piano terra ed esattamente relativamente alla copertura di parte del cortile ed il piano primo, sono successivi al 1964 e ciò peraltro, si rileva anche dal contratto del 1964 in atti, precedentemente citato [redacted]

andeva [redacted]

ficabile soprastante

l'insistente fabbricato di proprietà del venditore sita in via Parco Vecchio n.11, confinante con Scibilia Giacomo fu Francesco a nord, con La Rosa Domenico fu Santi a sud, con cortile ad est, con la detta via Parco Vecchio ad ovest, della superficie di mq. 50,86. Ecc..

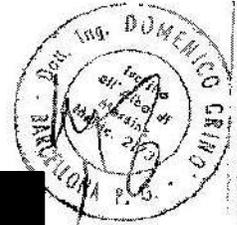
Per quanto concerne la situazione urbanistica, da quanto riferito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Milazzo, l'area su cui ricade il fabbricato in oggetto, oggi ricade secondo il PRG vigente in zona B0C (ved. stralcio all'All. D della relazione). Tuttavia, la stessa area ricadente in una fascia sottoposta a tutela dal Piano Paesaggistico dell'Ambito adottato dal Dirigente Generale del Dipartimento Beni Culturali e Ambientali dell'Ass. BB.CC.AA.PI. con Decreto n. 8470 del 4.12.2009, per cui ogni variazione è soggetta a parere della Soprintendenza ai BB.CC. e AA.

1 - *Appartamento per civile abitazione ubicato al Piano Secondo del Fabbricato in località Spiaggia di Ponente, via del Marinaio, identificato nel NCEU al foglio 5, part. 177 sub. 11.*

2 - *Garage al piano terra del Fabbricato in località Spiaggia di Ponente, via del Marinaio, identificato nel NCEU al foglio 5, part. 177 sub. 10.*

Per quanto concerne le due unità immobiliari [redacted]

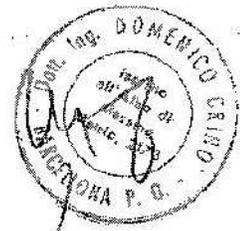
[redacted] presso l'archivio del Comune di Milazzo, dopo numerose e complesse ricerche, ha rintracciato la documentazione riguardante l'Autorizzazione Edilizia N. 42/93 del 22.4.1993 e relativa alla Pratica Edilizia N. 15444 del Fabbricato denominato Condominio De Felice, nel quale sono ubicati le



unità immobiliari in esame. Tale Aut. Ed. riguarda modifiche interne e di parcheggio
fabbricato a quattro elevazioni fuori terra per uso civile abitazione. Da tale pratica si
risulta che la prima L.E. è del 4.5.1978 la N.61/78. In più, sempre in tale pratica, lo
scrivente ha estratto copia dell'Autorizzazione del Genio Civile di Messina per la
costruzione del fabbricato ai sensi della legge 64/74, con Prot. 7376 Sez. I/B del
giugno 1978, pervenuta al Comune di Milazzo in data 21.06.1976 ed inviata per
conoscenza alla ditta proprietaria De Felice Gaetano.

In più, lo scrivente ha estratto le planimetrie catastali dei due immobili, dagli atti
meccanizzati.

Dall'analisi e dal confronto fra il rilievo effettuato dallo scrivente e quanto autorizzato e
superiormente riportato, si può dire che per l'appartamento, sia la destinazione d'uso
che le dimensioni esterne, a meno di piccole variazioni rientranti nella tolleranza di
costruzione, coincidono con quanto autorizzato e quindi l'immobile per la parte visionata
potrebbe essere conforme; vi sono invece delle piccole variazioni interne
dell'appartamento. Per quanto concerne il garage, nel progetto viene riportato come
superficie mq. 25 (*All. D della relazione*), invece nella planimetria catastale
All. E risulta di mq. 28,00. Nella realtà la superficie del vano è come quella
catastale, ovvero è stato rilevato mq. 28,15 e ciò costituisce variazione rispetto al
progetto autorizzato e quindi difformità in termini di maggiore superficie esistente per
il vano. Infine è necessario far presente, che agli atti del fascicolo presente al
Comune, lo scrivente non ha riscontrato però l'autorizzazione di abitabilità.



fabbricato in Via S. Paolo - Sant'Opolo, identificato nel NCEU al foglio 3, sub.1 che è unita alla part. 1038 con Variazione del 22.12.1999 n. 712/1998 in atti dal 27/12/1999.

fabbricato in Via S. Paolo - Bevaceto, identificato nel NCEU al foglio 3, sub.2 che è unita alla 1039 con Variazione del 22.12.1999 n. 713/1998 in atti dal 27/12/1999.

documentazione acquisita presso l'Ufficio del Comune di Milazzo, si evince che l'immobile è stato edificato a seguito di C.E. N. 408/78 del 30.12.1978, con la quale la Signora Mari Gaetano è stata autorizzata per la costruzione di una villa a piano terra in Via Bevaceto. Con la C.E. n. 99/91 del 27.06.1991, [REDACTED]

[REDACTED] è stata assentita per la costruzione in difformità alla C.E. N. 408/78 del 30.12.1978. In seguito è stata rilasciata la Autorizzazione di compatibilità N. 8/2005 del 17/02/2005.

Successivamente, per mezzo di Istanza della ditta presentata al Prot. del Comune di Milazzo in data 24.05.2006 al n.5745, veniva chiesto dai coniugi [REDACTED] autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, per l'ampliamento di un terrazzino e prolungamento di alcuni spioventi per entrambe le unità immobiliari. La predetta istanza, di cui alla Pratica Edilizia n.12093 del Comune di Milazzo, otteneva anche il parere di compatibilità paesaggistica dei lavori abusivi ai sensi dell'art. 167 del D.Leg.vo n. 42/04 e parere favorevole al mantenimento delle opere eseguite in assenza di autorizzazione paesaggistica, con Prot. 7782 Gruppo I e II del 15.01.2006. Il parere di compatibilità paesaggistica è stato successivamente approvato dal C.D.VI della Soprintendenza ai BB.CC. e AA. di Messina ed il successivo rilascio dell'Autorizzazione Edilizia N. 76/2007 In Sanatoria, del 26.03.2007.

In relazione a tali immobili lo scrivente fa presente che dall'esame e dal confronto del rilievo effettuato con la documentazione acquisita e precedentemente enucleata, si è verificato che, a meno di piccole variazioni rientranti nella tolleranza, risulta conforme

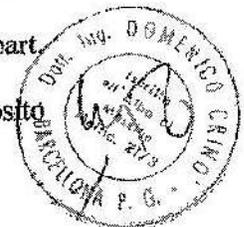


atti autorizzati, anche in termini di destinazione d'uso per civile abitazione. L'unica difformità riscontrata rilevabile, consiste nel fatto che agli atti esiste, come visionabile nell'ALL D della relazione, un CIS redatto per tale fabbricato che è antecedente all'ultima autorizzazione e riporta il sottotetto come non accessibile. Tuttavia, si fa rilevare che è stata riscontrata la presenza di una porta (*foto N°57*) nella villetta lato destro, identificata in catasto alla part. 889 sub.2 del foglio 5, e tale porta non figura nel progetto autorizzato con l'ultima sanatoria del edilizia n.76/2007. Pertanto costituendo tale porta variazione di prospetto esterno, oltre che permette l'accessibilità al sottotetto, è visibile *dalle foto N°58*, in quanto è adibito a deposito, costituisce difformità alla autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. 76/2007 e per quest'ultima non sono state avvenute le necessarie approvazioni amministrative.

Inoltre, si fa presente, che non è stata rinvenuta la Autorizzazione di Abitabilità e che le planimetrie catastali presenti agli atti meccanizzati (*All. E della relazione*), non sono aggiornate con le variazioni di cui alla sanatoria del 2007 e quindi si deve provvedere al loro aggiornamento mediante nuova procedura DOGFA.

4.2 - Terreni siti in Milazzo, C/da Manica, identificati nel N.C.T. al foglio 3, parti.633 e 636-635.

I fondi sono limitrofi ed ubicati tutti nella stessa zona denominata Montetrino del Capo di Milazzo, in particolare agli stessi, come detto in precedenza si accede da un sottolo chiuso per mezzo di cancello e al quale si addivene dalla via Trazzera Montetrino. Secondo il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11.2.2011 dal Comune di Milazzo, che, da quanto è dato conoscere essendosi attualmente recato presso l'ufficio, nulla è cambiato, le part. 635 e 636 del foglio di mappa n.3, sono ricadenti in zona ancora da normare con apposito Piano Particolareggiato da redigersi in contestualità logica con un Piano Paesistico. La part. 633 del foglio n.3, ricade in massima parte in zona ancora da normare con apposito



Piano Particolareggiato da redigersi in contestualità logica con un Piano Paesistico ed in minima parte in zona F2 (Servizi), in atto normata dall'art. 9 del D.P.R. 380/01 richiamato dall'art. 9 comma 3 del D.P.R. 327/01, applicabile in Sicilia per effetto dell'art. 36 della L.R. 7/02 come integrato dall'art. 24 della L.R./03.

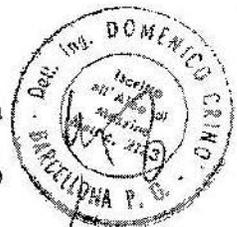
A.3 - Terreno sito in Milazzo, C/da Trinità, identificato nel N.C.T. al foglio 2, part. 224 ; A.4 - Terreno sito in Milazzo, C/da Trinità, identificato nel N.C.T. al foglio 2, part. 224.

quanto riguarda tale fondo, la situazione è analoga alla precedente, ovvero ricadono in zona ancora da normare con apposito Piano Particolareggiato da redigersi in contestualità logica con un Piano Paesistico e risultano inoltre interessate marginalmente da viabilità di piano, in atto normata dall'art. 9 del D.P.R. 380/01 richiamato dall'art. 9 comma 3 del D.P.R. 327/01, applicabile in Sicilia per effetto dell'art. 36 della L.R. 7/02 come integrato dall'art. 24 della L.R./03.

A.5 Terreno sito in Milazzo, c/da Niguarda, identificato nel N.C.T. al foglio 3, part. 224.

In relazione a tale fondo si riporta quanto detto, più volte nel corso della relazione, ovvero che il [redacted] fax del 16/06/2010 (che si allega all'All. A.3 della relazione), dichiarava che la colonia perpetua nel terreno in oggetto non esisteva più in quanto era stato dichiarato con sentenze del Tribunale che gli stessi coloni erano morti e di conseguenza si estingueva la colonia. In più, il [redacted] dichiarava che successivamente detti terreni, dai proprietari, erano stati venduti e quindi non poteva dare nessun accesso agli stessi. **Di fatto, in tale terreno non è stato dato nessun accesso e quindi oggi non si ha del fondo nessuna notizia, considerato che la colonia perpetua sembra essere del tutto estinta.**

Tuttavia è stata comunque richiesta la destinazione urbanistica della particella e la stessa, secondo il Certificato rilasciato dal Comune, ricade in zona F2 (Servizi), in atto



normata dall'art. 9 del D.P.R. 380/01 richiamato dall'art. 9 comma 3 del D.P.R. 327/01, applicabile in Sicilia per effetto dell'art. 36 della L.R. 7/02 come integrato dall'art. 24 della L.R./03.

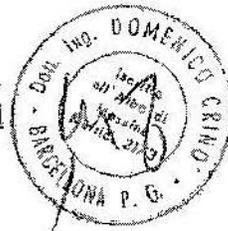
In più, lo scrivente fa osservare che secondo il certificato di Destinazione Urbanistica (ved. All. D della relazione), tutte le particelle sopra riportate ricadono in zona sottoposta a vincolo paesistico, istituito ai sensi della legge 28.06.1939 n. 1497 con D.P.R.S. del 27/5/1974 e con decreto Assessore Regionale ai BB.CC. e AA. n. 886 del 17/4/1979. Inoltre, tutte le particelle sopracitate ricadono in zona "con livello di Tutela I". In tale area la tutela si applica attraverso i procedimenti autorizzatori di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/20054 e s.m.i.

5.10 - determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

► Descrizione del metodo utilizzato:

a) Il Metodo Comparativo consiste nel comparare il bene immobile da valutare con quelli di prezzo noto mediante il prezzo per metro quadrato di superficie coperta nel caso di fabbricati e di superficie del fondo nel caso di terreni, assumendo come parametri i prezzi di compravendita più recenti, rispecchianti la realtà del luogo, ossia esaminando la concreta situazione di mercato delle aree aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quella in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che gli estanti avrebbero potuto ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

Bisogna quindi valutare, lo stato di conservazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per avere un valore rispecchiante la realtà e la condizione.



Il scrivente tende a precisare che i prezzi utilizzati per la stima dei beni oggetto della presente relazione, data la loro ubicazione ovvero nella Città di Milazzo, alcuni inseriti ai numeri del centro urbano ma sempre in posizione ragguardevole e di pregio, ed altri in zona Capo Milazzo, che pur se sottoposti a vincoli paesaggistici, condividono una valutazione di maggiore pregio, sono stati ottenuti da scrupolose quanto serie indagini preliminari effettuate presso conoscitori del luogo e sulla base delle consuetudini delle trattazioni immobiliari. In più, si aggiunge la notevole esperienza del sottoscritto nella valutazione di beni ricadenti in tali zone, ed in aree limitrofe e del territorio provinciale.

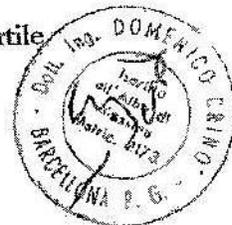
Determinazione del Valore di Mercato, identificazione del Lotto e Valore:

Sulla scorta di quanto superiormente detto e considerate tutte le osservazioni fatte nel corso della relazione anche in termini urbanistici e di conformità dei beni, sulla scorta del fatto che alcuni di tali beni costituenti la procedura dovranno essere regolarizzati sia urbanisticamente che catastalmente, si può dedurre quanto di seguito:

[REDACTED]

Lotto N°1 – Quota di 1/6 dell'Appartamento al Piano Terra del Fabbricato sito in Milazzo, Via Parco Vecchio n°11, identificato nel NCEU al foglio 9, part.65 sub. 1.

In reazione a tale immobile il sottoscritto fa presente che il sig. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/6 del piano terra alla data del pignoramento, e per l'intero piano primo. Per quanto concerne tali beni, lo scrivente rappresenta che data l'ubicazione e la vetustà degli stessi, sulla scorta di quanto detto nei paragrafi precedenti anche in termini di mancate autorizzazioni amministrative e degli aggiornamenti catastali da effettuare, si può ritenere congruo un Valore di Mercato pari ad €/mq. 700,00 per il piano terra e per il piano primo che tiene conto anche del cortile



al piano terreno e del balcone e veranda al piano primo; €/mq. 100 per la terrazza ed
200,00 per il vano ripostiglio in terrazza.

Sup. Cop. Piano Terra mq. 104,60; Sp. Cop. Piano Primo mq. 101,90;

Sup. Terrazza di Copertura mq. 80,00; Sup. Cop. Rip. Mq. 21,25

Valore P.T. al sub. 1: Mq. 104,60 x 700,00 €/mq. = €. 73.220,00

Valore Lotto 1 = €. 73.220,00 x 1/6 = €. 12.203,33

Lotto N°2 - Appartamento al Piano Primo del Fabbricato sito in Milazzo, Via

Vecchio n°11, identificato nel NCEU al foglio 9, part.65 sub. 2.

Si precisa che la catastazione deve essere aggiornata e deve essere inserita la terrazza
che oggi non appare.

Mq. 101,90 x 700,00 €/mq. + mq. 80,00 x €/mq. 100,00 + mq. 21,25 x €/mq. 200,00 =

2.70.330,00 + €. 8.000,00 + €. 4.250,00 = €. 83.580,00

Valore Lotto 2 = €. 83.580,00

Lotto N°3 - Terreni siti in Milazzo, C/da Manica, identificati nel N.C.T. al foglio 3,

part.633 e 636-635.

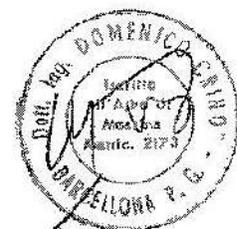
I fondi sono limitrofi ed ubicati tutti nella stessa zona denominata Montetrino del
comune di Milazzo. Sulla scorta dell'analisi di mercato, della destinazione urbanistica e
della condizione dei fondi, si può considerare lotto unico, dando un congruo valore di
€/mq. 30,00.

Sup. Cat. Part. 633 = 374,00 mq. - Sup. Cat. Part. 636 = 374,00 mq. -

Sup. Cat. Part. 635 = 372,00 mq.

Valore ((374,00 + 374,00 + 372,00) x €/mq. 30,00 = €. 33.600,00

Valore Lotto 3 = €. 33.600,00



da atto che i

Lotto N° 4 - Terreno sito in Milazzo, C/da Trinità, identificato nel N.C.T. al foglio
part. 434, e Terreno sito in Milazzo, C/da Trinità, identificato nel N.C.T. al foglio
part. 224.

Il fondi costituiscono unico fondo delimitato nei confini con altre ditte, ubicati nella
denominata Montetrino del Capo di Milazzo. Sulla scorta dell'analisi di mercato,
della destinazione urbanistica e della condizione dei fondi, considerato che esistono
mobili vicini e quindi potrebbe avere un ulteriore valore come pertinenza, si può
considerare lotto unico, dando un congruo valore di €/mq. 50,00.

Sup. Cat. Part. 434 = 1.440,00 mq. - Sup. Cat. Part. 224 = mq.550,00 -

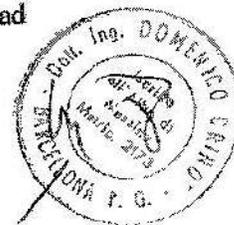
Mq. (1.440,00 + 550,00) x €/mq. 50,00 = €. 99.500,00

Valore Lotto 4 = €. 99.500,00

BENI DI PROPRIETA'

Lotto N°5 - Garage al piano terra del Fabbricato in località Spiaggia di Ponente,
Via del Marinaio, identificato nel NCEU al foglio 5, part.177 sub. 10, Cat. C/6, Cl.3.

Per quanto concerne tale garage, lo scrivente rappresenta che data l'ubicazione e sulla
scorta di quanto detto nei paragrafi precedenti, considerata la vicinanza al mare e quindi
zona balneare di Milazzo, si può ritenere congruo un Valore di Mercato a corpo pari ad
15.000,00.



Valore Lotto 5 = €. 15.000,00

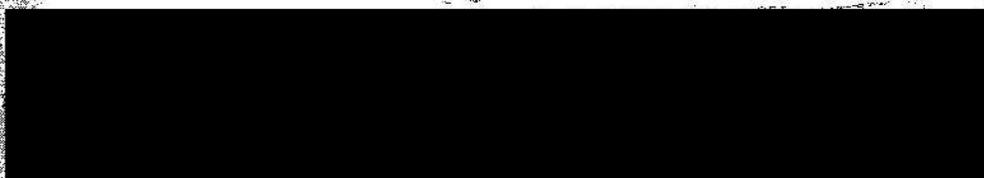
Lotto N°6 - Appartamento per civile abitazione ubicato al Piano Secondo del
foglio 5, part. 177 sub. 11, Cat. A/2, Cl. 7.

Per quanto concerne tale bene, lo scrivente rappresenta che data l'ubicazione e la
posizione degli stessi, sulla scorta di quanto detto nei paragrafi precedenti, considerata la
vicinanza al mare e quindi zona balneare di Milazzo, si può ritenere congruo un Valore
di Mercato pari ad €/mq. 1.500,00 per tale appartamento e considerare la superficie dei
balconi ad 1/3 del valore di mercato predetto.

Cop. Piano Secondo mq. 161,80; Sp. Balconi mq. 26,30;

$161,80 \times 1.500,00 \text{ €/mq.} + \text{Mq. } 26,30 \times \text{€/mq. } 1.500,00/3 = \text{€. } 255.850,00$

Valore Lotto 6 = €. 255.850,00



Lotto N°7 - Villetta ubicata in Via Sant'Opolo, identificato nel NCEU al foglio 3,

part. 889 sub. 1 (Cat. A/7, Cl. 7) che è unita alla part. 1038 del foglio 3.

Per quanto concerne tale bene, lo scrivente rappresenta che data l'ubicazione e la
posizione degli stessi, sulla scorta di quanto detto nei paragrafi precedenti, considerata la
zona di Capo Milazzo, si può ritenere congruo un Valore di Mercato pari ad €/mq.
2.700,00 per tale appartamento e considerare la superficie del terrazzo coperto al p.t. ad
1/3 del valore di mercato e la superficie del cortile di pertinenza ad €/mq. 100,00.

Cop. mq. 81,25; Sp. Terrazzo mq. 25,90; Sup. Cortile mq. 113,88



81,25 x 2.500,00 €/mq. + Mq. 25,90 x €/mq. 2.500,00/3 + Mq. 113,88 x €/mq.
00,00 = € . 236.096,33

Valore Lotto 7 = € . 236.096,33



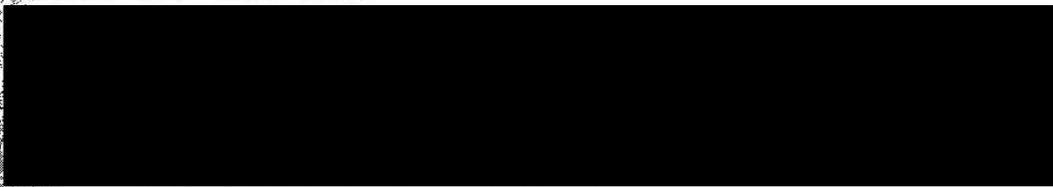
Lotto N°8 - Villetta ubicata in Via S. Opolo - Via Bevaceto, identificato nel NCEU
di foglio 3, part. 889 sub. 2 (Cat. A/7, CL7) che è unita alla 1039 del foglio 3.

Per quanto concerne tale bene, lo scrivente rappresenta che data l'ubicazione e la
vastità degli stessi, sulla scorta di quanto detto nei paragrafi precedenti, considerata la
zona di Capo Milazzo, si può ritenere congruo un Valore di Mercato pari ad €/mq.
2.600,00 per tale appartamento che tiene conto della sfruttabilità del sottotetto, anche se
non è stato regolarizzato, e considerare la superficie del terrazzo coperto al p.t. ad 1/3 del valore
di mercato e la superficie del cortile di pertinenza ad €/mq. 100,00.

Cop. mq. 104,92 ; Sp. Terrazzo mq. 40,60; Sup. Cortile mq. 206,10

104,92 x 2.600,00 €/mq. + Mq. 40,60 x €/mq. 2.600,00/3 + Mq. 206,10 x €/mq.
100,00 = € . 328.588,67

Valore Lotto 8 = € . 328.588,67



tutto ciò viene reso in ottemperanza al Mandato ricevuto e sotto il vincolo del già
prestato giuramento. Lo scrivente, si ritiene a disposizione per eventuali chiarimenti e
ulteriori approfondimenti.

Marcellona P.G. , 14.12.2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Domenico Crino)

DEPOSITATO IN UFFICIO

11 7 DIC 2012

14 CANCELLAZIONE

