

**TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.**

***CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

Relativa al Procedimento n. **8/2018** fallimentare

**Ill.mo Giudice delegato: DOTT. INTRAVAIA MIRKO**

**Curatore Fallimentare: AVV. LA CAVA ANTONIA**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**BENI IMMOBILI**

Milazzo, 29.09.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

***Ing. Gitto Stefano***



## **PREMESSA**

In seguito alla designazione attuata dalla Curatela Fallimentare e in adempimento al mandato conferito dal Curatore Fallimentare Avv. La Cava Antonia e giusta autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Intravaia Mirko per la stima dei beni immobili di pertinenza della procedura Fallimentare n. 8/2018 avviata dal Tribunale di Barcellona P.G. nei confronti della ditta " [REDACTED] [REDACTED] il sottoscritto ing. Gitto Stefano iscritto all'ordine degli ingegneri di Messina al n. 2351 e con studio in Milazzo via Tre Monti n. 72 quale esperto del procedimento, si appresta alla presente.

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono:

**Lotto n. 1:** Immobile sito in Pace del Mela via Nazionale n. 411 censito catastalmente al fg. 3 part. 227 sub 10;

**Lotto n. 2:** Immobile sito in Pace del Mela via Nazionale n. 411 censito catastalmente al fg. 3 part. 227 sub 11.

**omissis**

**Lotti n. 4 e 5:** Diritto di usufrutto pari a 49/100 di immobile sito in Milazzo C.da Fiumarella censito catastalmente al fg. 19 part. 921 subb. 1 e 2 (oggi fusi nell'unico subalterno 4).

**Lotto n. 6:** Diritto di usufrutto pari a 49/100 di immobile sito in Milazzo C.da Fiumarella censito catastalmente al fg. 19 part. 921 sub. 3.

**Lotti n. 7 e 8:** Diritto di abitazione pari a 49/200 di immobile sito in Milazzo C.da Fiumarella censito catastalmente al fg. 19 part. 921 subb. 1 e 2 (oggi fusi nell'unico subalterno 4).

**Lotto n. 9:** Diritto di abitazione pari a 49/200 di immobile sito in Milazzo C.da Fiumarella censito catastalmente al fg. 19 part. 921 sub. 3.

Il curatore ha permesso l'accesso agli immobili oggetto di stima, permettendo al sottoscritto di eseguire le opportune ispezioni ed eseguire i rilievi grafici e fotografici. Il sottoscritto si è pure attivato presso i pubblici uffici per i necessari adempimenti preliminari alla stima.

Sono stati effettuati sia accertamenti catastali (visure e planimetrie degli immobili in oggetto) e sia accertamenti presso gli Uffici Tecnici Comunali per rinvenire le pratiche edilizie che hanno legittimato lo stato degli immobili.

## DESCRIZIONE DEI BENI

### ✓ Lotto n. 1

Trattasi di un miniappartamento a piano terra destinato a residenza, sito in Pace del Mela via Nazionale n. 411 nella zona nord del medesimo comune, a poca distanza dall'agglomerato industriale.



L'immobile de quo è censito catastalmente al fg. 3 part. 227 sub 10 - categ. A/2 Classe 3 consistenza 2,5 vani rendita € 72,30 - intestato ■■■■■■■■■■ proprietario in ragione di 1/1 in regime di comunione dei beni (vedasi all. A1).



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/07/2023**

**Dati identificativi:** Comune di PACE DEL MELA (G209) (ME)

Foglio 3 Particella 227 Subalterno 10

**Classamento:**

Rendita: Euro 72,30

Categoria A/2<sup>a</sup>), Classe 3, Consistenza 2,5 vani

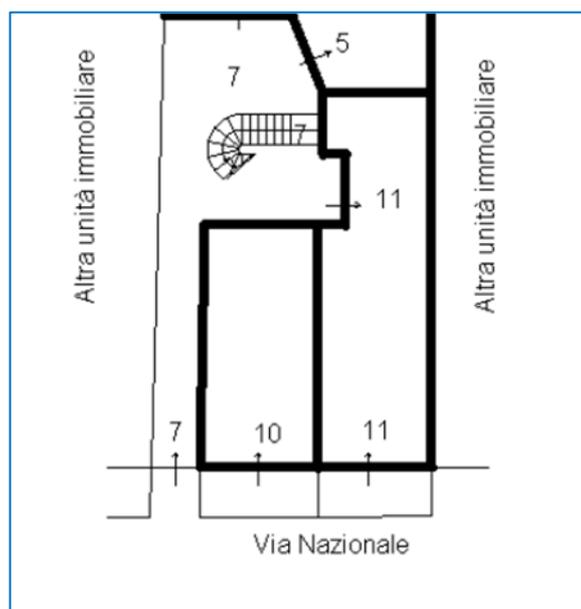
**Indirizzo:** VIA NAZIONALE n. 411 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 45 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 44 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2011 Pratica n. ME0083605 in atti dal 11/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12028.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

L'immobile de quo confina a nord con la strada pubblica, a ovest con altro immobile della stessa procedura fallimentare censito alla stessa part. 227 sub 11, a est e a sud con spazio comune censito alla stessa part. 227 sub 7 (vedasi all. B1 e D1).

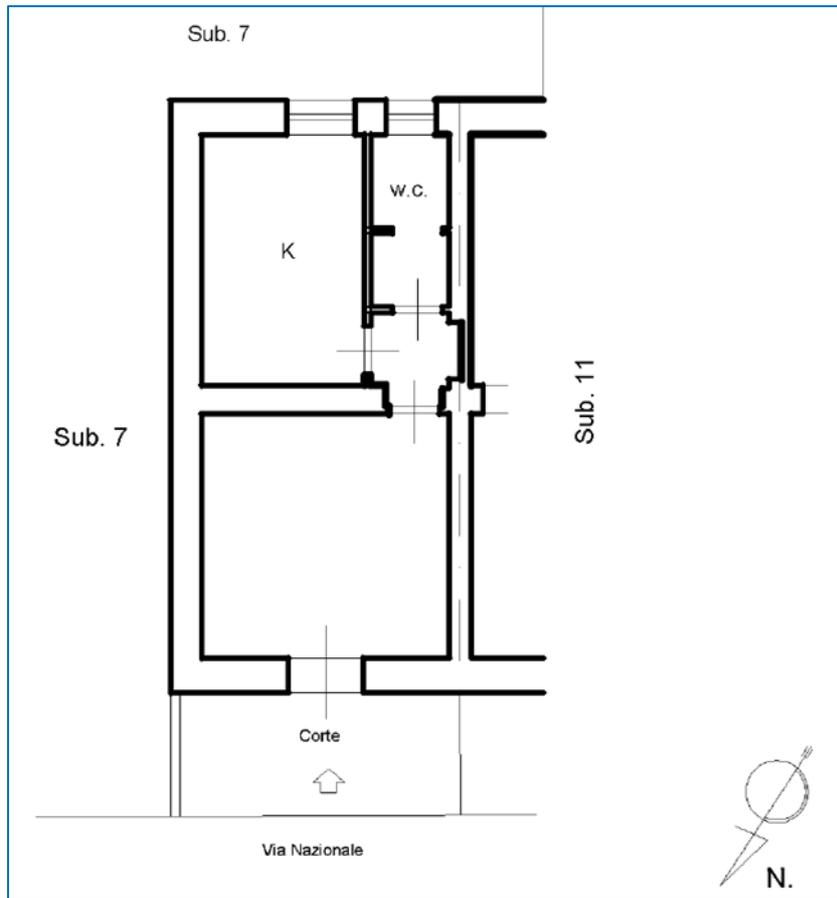


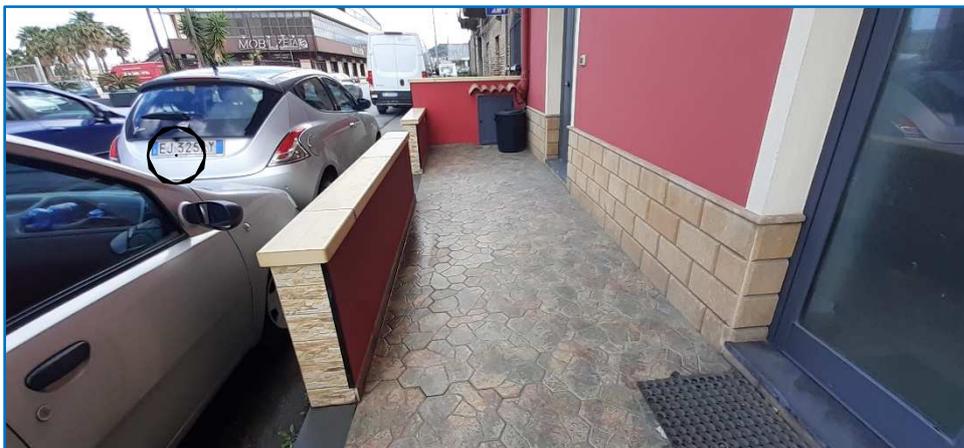
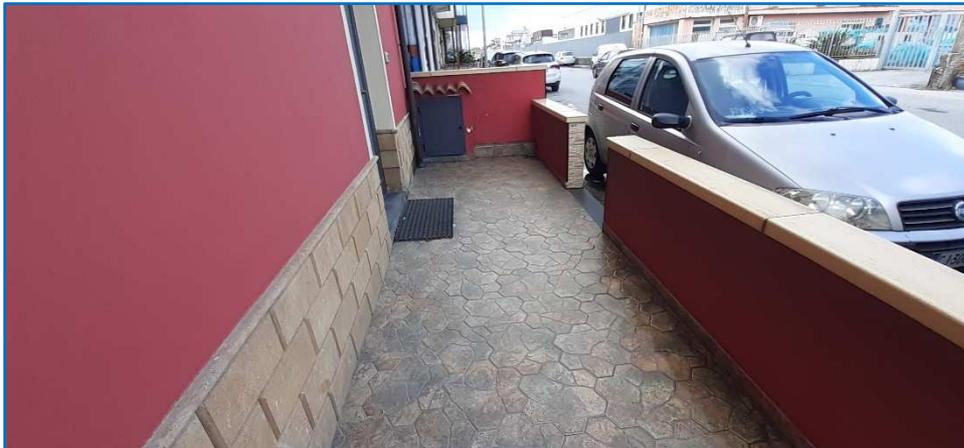
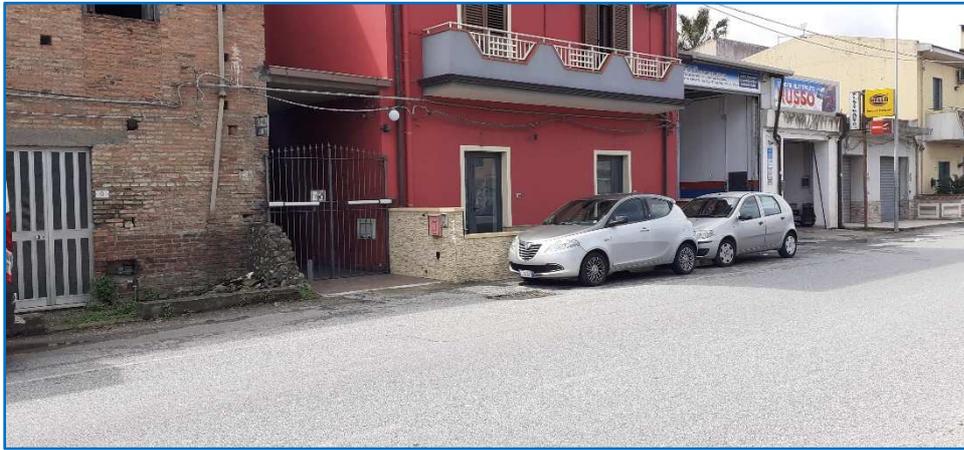
L'immobile de quo ha una forma rettangolare, di circa 4,6 ml x 9,5 ml, di cui i lati lunghi del rettangolo sono ciechi, mentre i lati corti sono bucati e dotati di finestre nella parte posteriore e porta d'ingresso nella parte anteriore.

All'immobile, che ha una superficie di circa 43,7 mq, si accede attraverso la corte anteriore di circa 9,2 mq, adiacente la via Nazionale.

L'immobile, avente altezza interna di 3,3 ml, è costituito da un ampio vano nella zona anteriore e da un disimpegno che conduce ad un secondo vano ed al bagno nella zona posteriore, dotati di finestre con inferriate (vedasi all. C1).

L'immobile presenta tutti gli ambienti ben illuminati ed aerati, con infissi in alluminio, porte in legno tamburate e pavimenti e rivestimenti in ceramica, ed è dotato sia di impianto idrico e fognario e sia di impianto elettrico sottotraccia.  
L'immobile appare in un discreto stato conservativo.









✓ **Lotto n. 2**

Trattasi di un miniappartamento a piano terra destinato a residenza, sito in Pace del Mela via Nazionale n. 411 nella zona nord del medesimo comune, a poca distanza dall'agglomerato industriale.



L'immobile de quo è censito catastalmente al fg. 3 part. 227 sub 11 - categ. A/2 Classe 3 consistenza 3 vani rendita € 86,76 - intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario in ragione di 1/1 in regime di comunione dei beni (vedasi all. A2).



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/07/2023

**Dati identificativi:** Comune di PACE DEL MELA (G209) (ME)

Foglio 3 Particella 227 Subalterno 11

**Classamento:**

Rendita: Euro 86,76

Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 3 vani

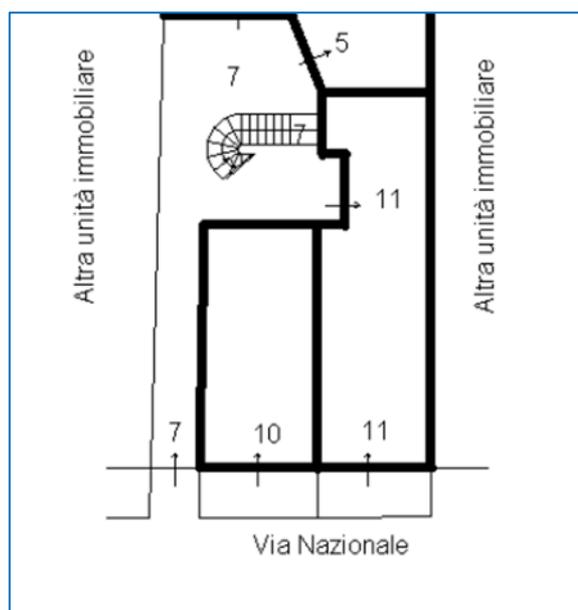
**Indirizzo:** VIA NAZIONALE n. 413 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 65 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 64 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2011 Pratica n. ME0083605 in atti dal 11/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12028.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

L'immobile de quo confina a nord con la strada pubblica, a est in parte con altro immobile della stessa procedura fallimentare censito alla stessa part. 227 sub 10 e in parte con spazio comune censito alla stessa part. 227 sub 7, a sud con altro immobile di altra ditta censito alla part. 227 sub 5 e a ovest con altro immobile di altra ditta (vedasi all. B1 e D1).



L'immobile de quo ha una forma rettangolare allungata, col lato lungo pari a circa 15,0 ml ed il lato corto pari a circa 4,6 ml.

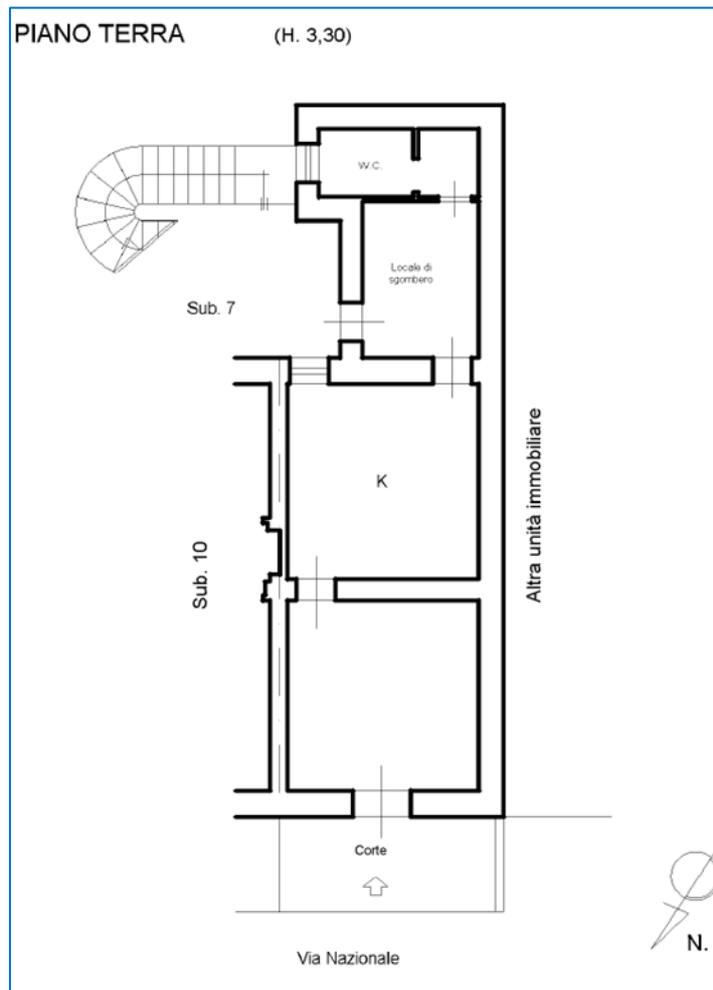
L'immobile è arieggiato dalla bucatura nella parte anteriore (costituente la porta d'ingresso) e da tre bucatore nella zona posteriore, dotate di inferriate, che prospettano sulla corte comune censite al sub 7 della stessa part. 227.

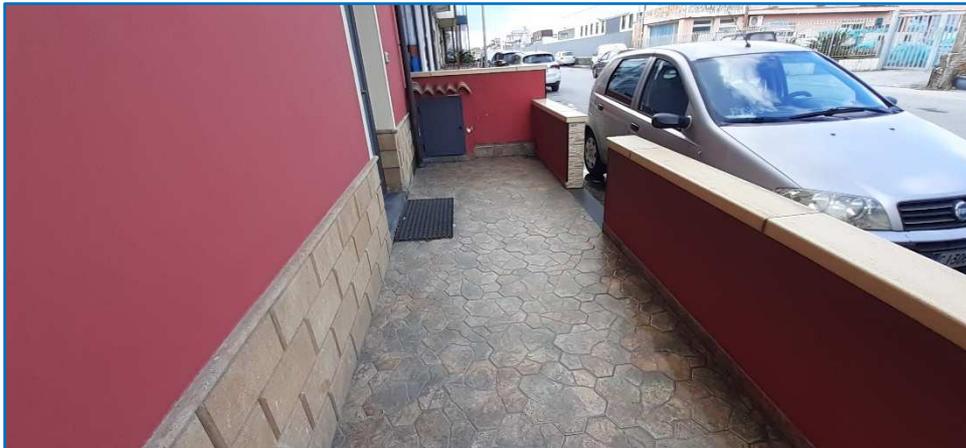
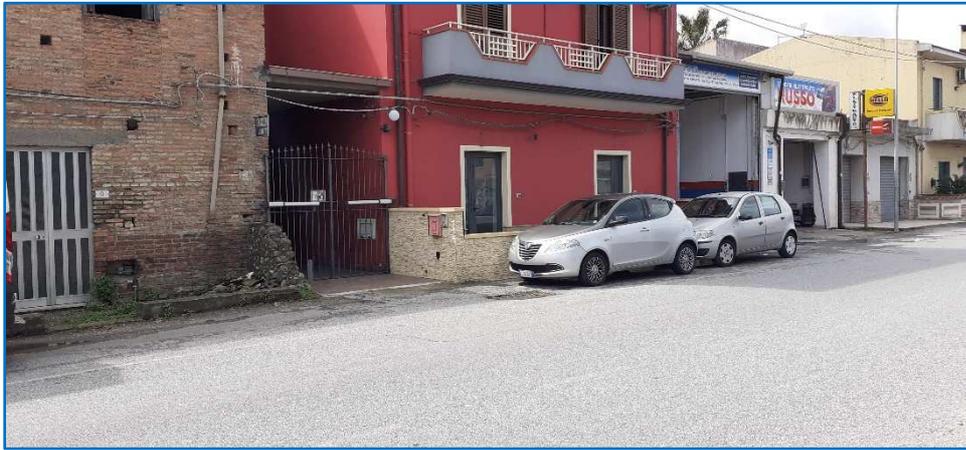
All'immobile, che ha una superficie di circa 64 mq, si accede attraverso la corte anteriore di circa 9,2 mq, adiacente la via Nazionale.

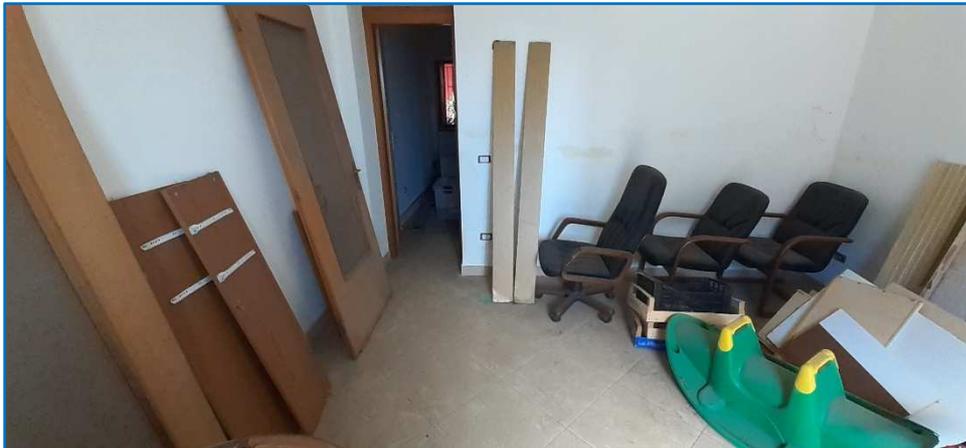
L'immobile, avente altezza interna di 3,3 ml, è costituito da due ampi vani, uno nella zona anteriore e uno nella zona intermedia, mentre nella zona posteriore è ubicato un locale di sgombero e un bagno (*vedasi all. C2*).

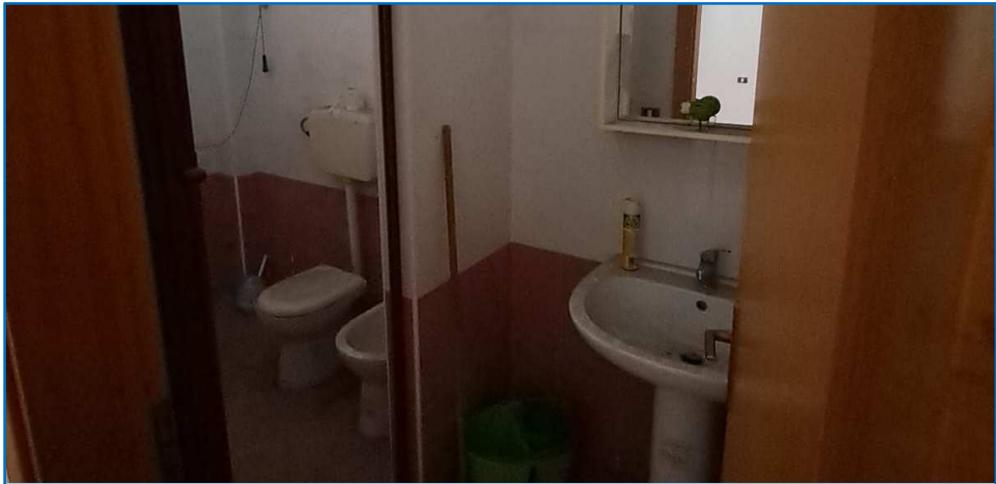
L'immobile presenta tutti gli ambienti ben illuminati ed aerati, con infissi in alluminio, porte in legno tamburate e pavimenti e rivestimenti in ceramica, ed è dotato sia di impianto idrico e fognario e sia di impianto elettrico sottotraccia.

L'immobile appare in un discreto stato conservativo.









omissis

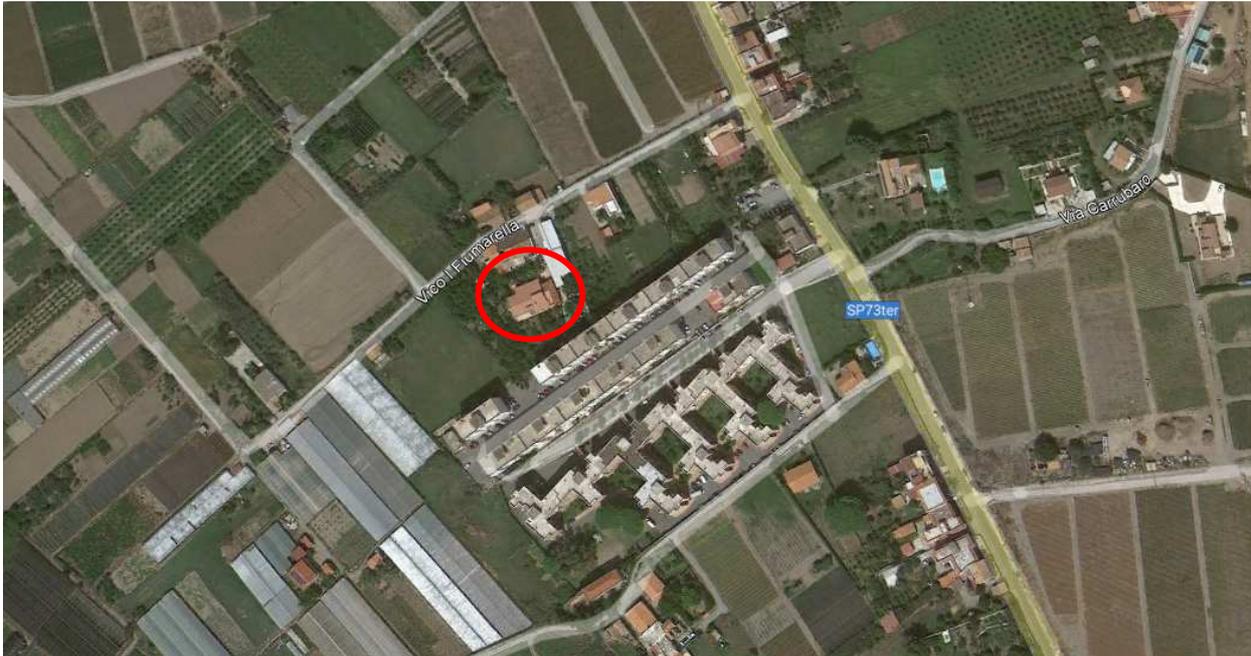


omissis

omissis

✓ **Lotti n. 4 e n. 5**

Trattasi di un fabbricato ad una elevazione fuori terra destinata a residenza, sita in Milazzo vico 1 Fiumarella n. 11 nella periferia sud del comune.



L'immobile de quo è attualmente censito catastalmente al fg. 19 part. 921 sub 4 - categ. A/7 Classe 7 consistenza 11,5 vani rendita € 742,41 e deriva dalla fusione con conseguente soppressione dei precedenti subalterni n.1 e n.2 registrata catastalmente il 21/09/2020 (vedasi all. A4 e D3).



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/07/2023**

**Dati identificativi:** Comune di MILAZZO (F206) (ME)

Foglio 19 Particella 921 Subalterno 4

**Classamento:**

Rendita: Euro 742,41

Categoria A/7<sup>a</sup>, Classe 7, Consistenza 11,5 vani

**Indirizzo:** VICO 1 FIUMARELLA n. 11 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 280 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 264 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06/2021 Pratica n. ME0048732 in atti dal 11/06/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12537.1/2021)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

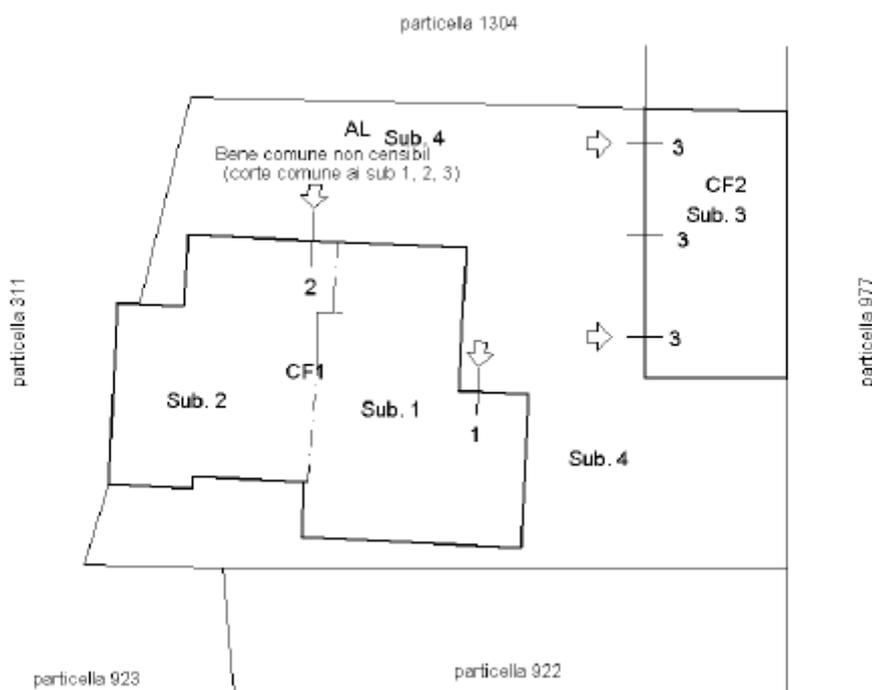
Attualmente sull'immobile risultano i seguenti diritti:

- 2/100 di proprietà di [REDACTED]
- 49/200 di proprietà di [REDACTED]
- 49/200 di proprietà di [REDACTED]

- 49/200 di nuda proprietà [REDACTED]
- 49/200 di nuda proprietà di [REDACTED]
- 49/100 di usufrutto di [REDACTED]
- 49/200 di abitazione di [REDACTED]
- 49/200 di abitazione di [REDACTED]



L'immobile in oggetto è posto all'interno di una corte esclusiva, delimitata perimetralmente da una recinzione all'interno della quale è ubicato anche il deposito identificato con il subalterno 3 (vedasi all. B2).

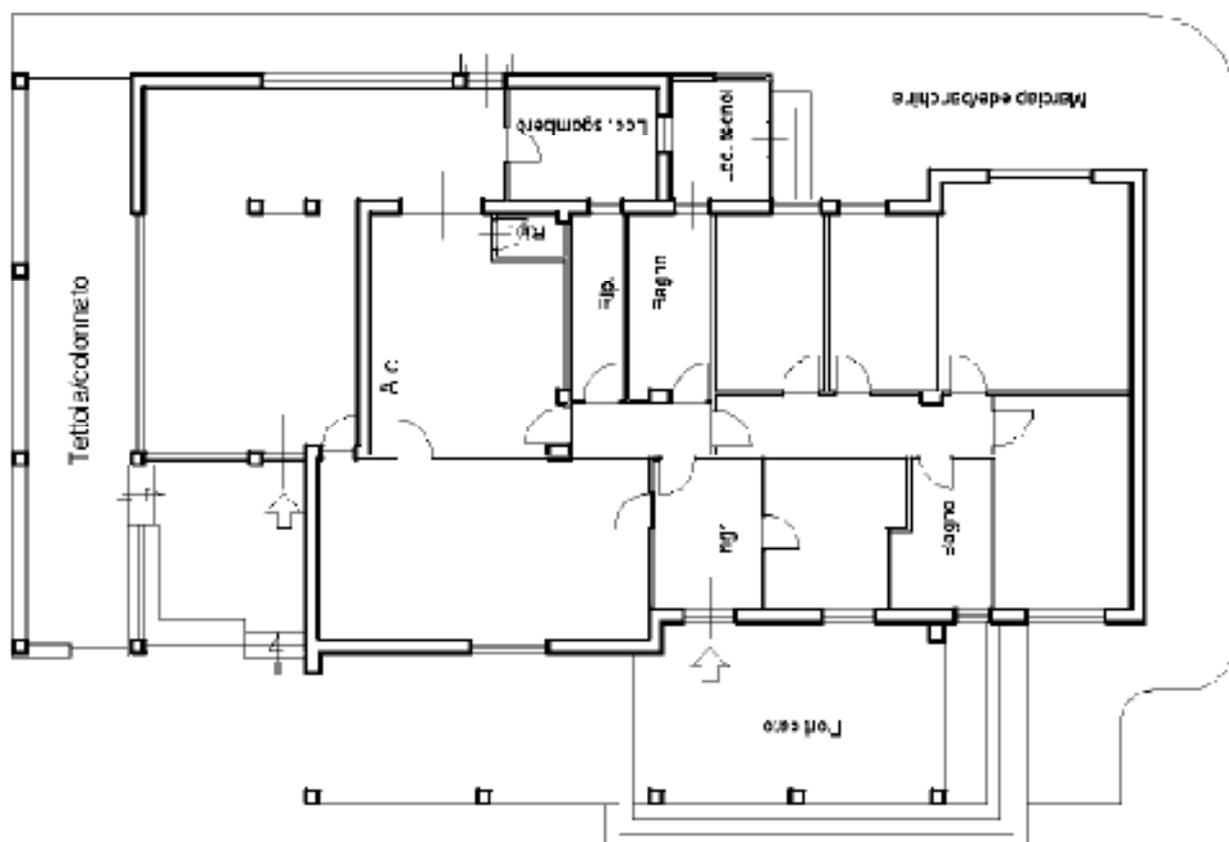


L'accesso agli immobili avviene da un cancello scorrevole al quale si giunge da una traversa privata carrabile della via Fiumarella.

L'immobile, ad una elevazione fuori terra e copertura a falde con manto in tegole, si compone di un vano di ingresso, un ampio salone, uno studio, quattro stanze da letto, due bagni, una cucina abitabile, un ripostiglio una veranda chiusa, un locale di sgombero, un locale tecnico e due porticati e presenta altezza interna di 3,30 ml circa, (vedasi all. C3).

L'immobile presenta tutti gli ambienti ben illuminati ed aerati, con infissi in alluminio, porte in legno tamburate e pavimenti e rivestimenti in ceramica, ed è dotato sia di impianto idrico e fognario e sia di impianto elettrico sottotraccia.

L'immobile appare in buono stato conservativo.





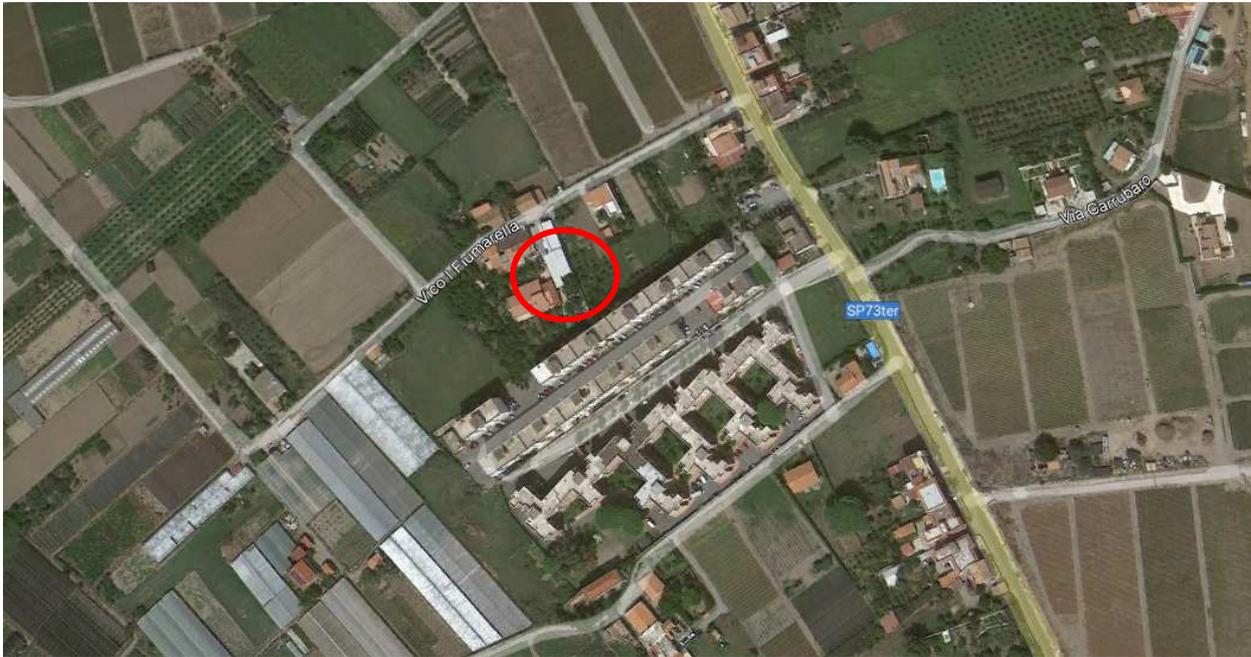






✓ **Lotto n. 6**

Trattasi di un deposito ad una elevazione fuori terra, sito in Milazzo vico 1 Fiumarella n. 11 nella periferia sud del comune.



L'immobile de quo è attualmente censito catastalmente al fg. 19 part. 921 sub 3 - categ. C/2 Classe 1 consistenza 122 mq rendita € 214,23 (vedasi all. A5 e D3).



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/07/2023

**Dati identificativi:** Comune di MILAZZO (F206) (ME)

Foglio 19 Particella 921 Subalterno 3

**Classamento:**

Rendita: Euro 214,23

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 122 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** CONTRADA FIUMARELLA n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 126 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/09/2017 Pratica n. ME0172004 in atti dal 07/09/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40321.1/2017)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Attualmente sull'immobile risultano i seguenti diritti:

- 2/100 di proprietà di [REDACTED]
- 49/200 di proprietà di [REDACTED]
- 49/200 di proprietà di [REDACTED]
- 49/200 di nuda proprietà di [REDACTED]
- 49/200 di nuda proprietà di [REDACTED]



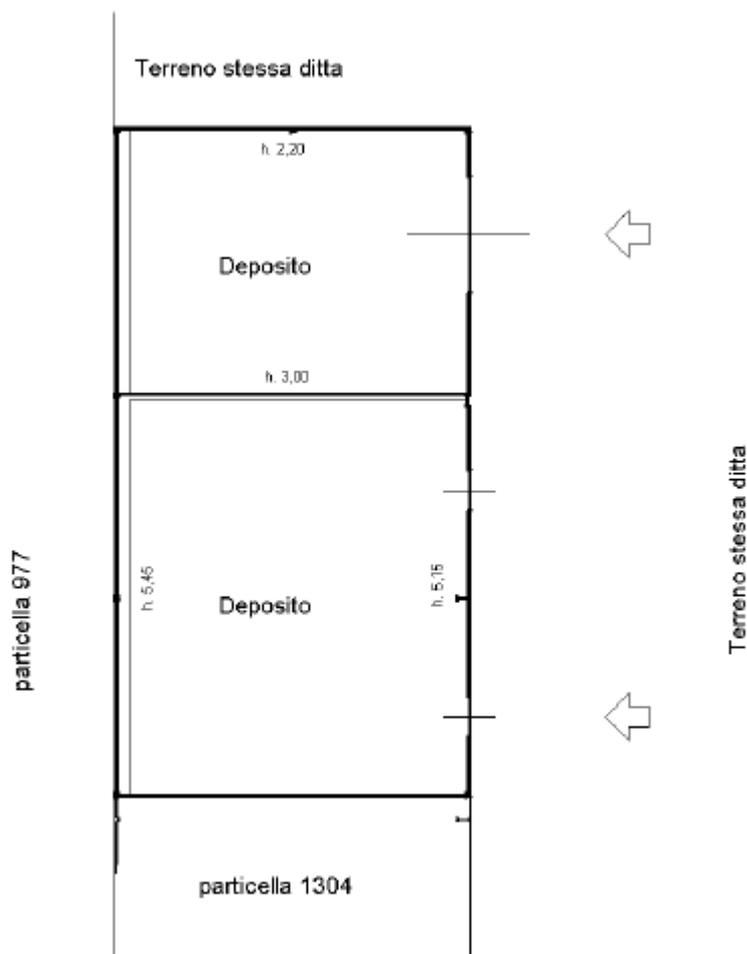
L'accesso agli immobili avviene da un cancello scorrevole al quale si giunge da una traversa privata carrabile della via Fiumarella.

L'immobile, ad una elevazione fuori terra e copertura a falde con manto in lamiera grecata è interamente composto in carpenteria metallica e chiusura perimetrale in lamiera.

Si compone di due distinti vani indipendenti con accesso autonomo direttamente dalla corte; il vano deposito più grande ha altezza interna pari a circa 5,20 ml mentre il vano più piccolo ha altezza variabile interna da 3,00 ml a 2,20 ml, (vedasi all. C4).

L'immobile presenta un'apertura a nastro priva di infisso nella parte sommitale della parete di accesso, pavimentazione in battuto di cemento ed un semplice impianto sdi illuminazione in canalina.

L'immobile appare in mediocre stato conservativo.





✓ **Lotti n. 7 e n. 8**

Il presente lotto afferisce il medesimo immobile trattato nel lotto n.4 e n.5 per il quale si valuta il diritto di abitazione.

✓ **Lotto n. 9**

Il presente lotto afferisce il medesimo immobile trattato nel lotto n.6 per il quale si valuta il diritto di abitazione.

## **STATO IPOTECARIO**

### ✓ **Lotto n. 1**

L'immobile è censito catastalmente nel comune di Pace del Mela (ME) al fg. 3 part. 227 sub 10 intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietario in ragione di 1/1 in regime di comunione dei beni.

Su tale immobile risultano da ispezione ipotecaria (Vedi Allegato E1):

- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 02/05/2012 Reg. Part. 1018 – Reg. Gen. 11393 derivante da decreto ingiuntivo;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 04/06/2013 Reg. Part. 1329 – Reg. Gen. 14095 derivante da decreto ingiuntivo;
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 15/10/2013 Reg. Part. 20907 – Reg. Gen. 26347;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 16/02/2017 Reg. Part. 450 – Reg. Gen. 3723 derivante da decreto ingiuntivo.

### ✓ **Lotto n. 2**

L'immobile è censito catastalmente nel comune di Pace del Mela (ME) al fg. 3 part. 227 sub 11 intestato [REDACTED] [REDACTED] proprietario in ragione di 1/1 in regime di comunione dei beni.

Su tale immobile risultano da ispezione ipotecaria (Vedi Allegato E2):

- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 02/05/2012 Reg. Part. 1018 – Reg. Gen. 11393 derivante da decreto ingiuntivo;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 04/06/2013 Reg. Part. 1329 – Reg. Gen. 14095 derivante da decreto ingiuntivo;
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 15/10/2013 Reg. Part. 20907 – Reg. Gen. 26347;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 16/02/2017 Reg. Part. 450 – Reg. Gen. 3723 derivante da decreto ingiuntivo.

Si allega inoltre ispezione ipotecaria dell'ex sub.1, subalterno che ha generato gli attuali sub.10 e sub.11 (All. E3).

## STIMA

Il criterio di stima adottato è il metodo sintetico comparativo, detto anche per confronto diretto, che consiste nella stima del valore mediante comparazione con transazioni recenti e relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale, funzionale.

Il prezzo di mercato, qui individuato, è anche il risultato di attente e scrupolose indagini informali, effettuate presso agenzie immobiliari ([www.trovocasa.it](http://www.trovocasa.it), [www.gabetti.it](http://www.gabetti.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.2f-immobiliare.it](http://www.2f-immobiliare.it), [www.infocasamilazzo.it](http://www.infocasamilazzo.it), ...), e presso conoscitori e professionisti esercitanti nelle zone limitrofe a quelle del bene pignorato.

Il sottoscritto, al fine di rendere l'indagine economica ancora più ampia e completa ha anche consultato il sito internet dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, laddove si evince che per abitazioni civili nella zona di Giammoro nel comune di Pace del Mela (lotto n. 1 e 2) il prezzo varia da un minimo di 510 €/mq ad un massimo di 760 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: MESSINA							
Comune: PACE DEL MELA							
Fascia/zona: Periferica/GIAMMORO - CONTRADA GABBIA							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	760	L	2,1	3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	475	700	L	1,9	2,8	N
Box	NORMALE	245	340	L	2,3	3,2	N
Ville e Villini	NORMALE	680	950	L	2,7	3,6	N

La sezione dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, per villini nella zona di Fiumarella nel comune di Milazzo (lotto n. 4, 5, 7 e 8) fornisce valori da un minimo di 1.050 €/mq ad un massimo di 1.500 €/mq,

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MILAZZO

Fascia/zona: Semicentrale/CONTRADA TORRETTA-FIUMARELLA - SAN PIETRO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1400	L	3,2	4,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	2,8	4,2	N
Box	NORMALE	430	640	L	3,5	5,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	3,7	5,4	N

La sezione dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, per magazzini nella zona di Fiumarella nel comune di Milazzo (lotto n. 6 e 9) fornisce valori da un minimo di 340 €/mq ad un massimo di 510 €/mq,

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MILAZZO

Fascia/zona: Semicentrale/CONTRADA TORRETTA-FIUMARELLA - SAN PIETRO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	340	510	L	2,3	3,3	N

A conclusione delle predette indagini, e in base all'esperienza dello scrivente, il sottoscritto ha applicato al bene, qui oggetto di stima, le sue considerazioni addivenendo al prezzo di mercato relativo al singolo metro quadro di superficie.

Il valore complessivo del bene viene determinato moltiplicando il valore del singolo metro quadrato di superficie per la superficie commerciale dell'immobile, se si tratta di costruzioni. Da precisare che la superficie totale dell'immobile non coincide con la superficie commerciale dello stesso, poiché essa è ottenuta utilizzando dei coefficienti correttivi. Per quanto riguarda gli immobili, s'intende per superficie

commerciale l'intera superficie dei locali, compresi i muri perimetrali e i muri divisorii interni misurati al 100% della loro superficie effettiva, tranne i muri di confine in comune con altre proprietà che vengono considerati al 50%, mentre per quanto riguarda la corte e i balconi il sottoscritto ritiene congruo considerare la superficie commerciale corrispondente a 1/3 di quella reale.

Per quanto riguarda gli immobili, nella determinazione del più probabile valore di mercato si tiene conto oltre che delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali lo stato di conservazione dell'immobile in questione; il livello delle rifiniture, gli impianti e gli infissi, la conformazione plano-volumetrica dell'immobile e l'esposizione; l'accessibilità, il mercato immobiliare della zona; l'ubicazione e localizzazione; l'epoca di costruzione; le caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione; le pertinenze; le strade di accesso e i collegamenti; la presenza di infrastrutture e servizi nelle vicinanze (scuole, ospedale, casello autostradale, stazione ferroviaria), ecc.

In merito ai lotti 4, 5, 6, 7, 8 e 9, laddove è da stimare il diritto di usufrutto e il diritto di abitazione, si tiene conto dei valori specificati nella tabella a lato, laddove si evince che per un usufruttuario avente anni 65, il valore sia dell'usufrutto e sia del diritto di abitazione è pari al 50% del valore dell'intera proprietà.

<b>Età dell'usufruttuario</b>	<b>Valore Usufrutto abitazione e uso (in percentuale)</b>	<b>Valore nuda proprietà (in percentuale)</b>
da 0 a 20	95	5
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	85	15
da 41 a 45	80	20
da 46 a 50	75	25
da 51 a 53	70	30
da 54 a 56	65	35
da 57 a 60	60	40
da 61 a 63	55	45
da 64 a 66	50	50
da 67 a 69	45	55
da 70 a 72	40	60
da 73 a 75	35	65
da 76 a 78	30	70
da 79 a 82	25	75
da 83 a 86	20	80
da 87 a 92	15	85
da 93 a 99	10	90

✓ **Stima Lotto n. 1**

Sulla scorta delle predette indagini, in base all'esperienza dello scrivente e alle varie considerazioni effettuate, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore di mercato di **650,00 €/mq**.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto del lotto n. 1 è pari a:  $43,7 \text{ mq} + 1/3 \times 9,2 \text{ mq} = 46,7 \text{ mq}$

In base al prezzo di mercato relativo al metro quadro, sopra attribuito, e alla superficie commerciale sopra determinata, il valore di mercato dell'immobile è pari a:  $650,00 \text{ €/mq} \times 46,7 \text{ mq} = \text{€ } 30.355,00$

(euro trentamilatrecentocinquantacinque/00)

✓ **Stima Lotto n. 2**

Sulla scorta delle predette indagini, in base all'esperienza dello scrivente e alle varie considerazioni effettuate, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore di mercato di **650,00 €/mq**.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto del lotto n. 2 è pari a:  $64,0 \text{ mq} + 1/3 \times 9,2 \text{ mq} = 67,0 \text{ mq}$

In base al prezzo di mercato relativo al metro quadro, sopra attribuito, e alla superficie commerciale sopra determinata, il valore di mercato dell'immobile è pari a:  $650,00 \text{ €/mq} \times 67,0 \text{ mq} = \text{€ } 43.550,00$

(euro quarantatremilacinquecentocinquanta/00)

✓ **Stima Lotto n. 3**

Sulla scorta delle predette indagini, in base all'esperienza dello scrivente e alle varie considerazioni effettuate, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore di mercato di **200,00 €/mq**

La superficie commerciale dell'immobile oggetto del lotto n. 3 è pari a circa 70 mq

In base al prezzo di mercato relativo al metro quadro, sopra attribuito, e alla superficie commerciale sopra determinata, il valore di mercato dell'immobile è pari a:  $200,00 \text{ €/mq} \times 70,0 \text{ mq} = \text{€ } 14.000,00$

Poiché la quota dell'immobile da stimare è pari a 1/9, il valore della quota oggetto della presente Relazione è

$\text{€ } 14.000,00 \times 1/9 = \text{€ } 1.555,55$

(euro millecinquecentocinquantacinque/55)

✓ **Stima Lotto n. 4 e 5** (unico lotto poiché i due sub originari sono stati uniti)

Sulla scorta delle predette indagini, in base all'esperienza dello scrivente e alle varie considerazioni effettuate, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore di mercato di **1.200,00 €/mq**.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto del lotto n. 4 e 5 è pari a circa 260 mq.

In base al prezzo di mercato relativo al metro quadro, sopra attribuito, e alla superficie commerciale sopra determinata, il valore di mercato dell'immobile è pari a:  $1.200,00 \text{ €/mq} \times 260,0 \text{ mq} = \text{€ } 312.000,00$

Preso atto che è da stimare il diritto di usufrutto per una quota complessiva di 49/100 e preso atto che la stima del diritto di usufrutto segue specifici valori tabellati in base all'età dell'usufruttuario; preso atto che l'età dell'usufruttuario [REDACTED] preso atto che sull'immobile grava anche il diritto di abitazione, il valore della quota oggetto della presente Relazione è:

$312.000,00 \text{ €/mq} \times 49/100 \times 50 \% \times 1/2 = \text{€ } 38.220,00$

(euro trentottomiladuecentoventi/00)

✓ **Stima Lotto n. 6**

Sulla scorta delle predette indagini, in base all'esperienza dello scrivente e alle varie considerazioni effettuate, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore di mercato di **350,00 €/mq**.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto del lotto n. 6 è pari a circa 122 mq:

In base al prezzo di mercato relativo al metro quadro, sopra attribuito, e alla superficie commerciale sopra determinata, il valore di mercato dell'immobile è pari a:  $350,00 \text{ €/mq} \times 122,0 \text{ mq} = \text{€ } 42.700,00$

Preso atto che è da stimare il diritto di usufrutto per una quota complessiva di 49/100 e preso atto che la stima del diritto di usufrutto segue specifici valori tabellati in base all'età dell'usufruttuario; preso atto che l'età dell'usufruttuario [REDACTED] preso atto che sull'immobile grava anche il diritto di abitazione, il valore della quota oggetto della presente Relazione è:

$42.700,00 \text{ €/mq} \times 49/100 \times 50 \% \times 1/2 = \text{€ } 5.230,00$

(euro cinquemiladuecentotrenta/00)

✓ **Stima Lotto n. 7 e 8** (unico lotto poiché i due sub originari sono stati uniti)

Sulla scorta delle predette indagini, in base all'esperienza dello scrivente e alle varie considerazioni effettuate, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore di mercato di **1.200,00 €/mq**.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto del lotto n. 7 e 8 è pari a circa 260 mq:

In base al prezzo di mercato relativo al metro quadro, sopra attribuito, e alla superficie commerciale sopra determinata, il valore di mercato dell'immobile è pari a:  $1.200,00 \text{ €/mq} \times 260,0 \text{ mq} = \text{€ } 312.000,00$

Preso atto che è da stimare il diritto di abitazione per una quota complessiva di 49/200 e preso atto che la stima del diritto di usufrutto segue specifici valori tabellati in base all'età dell'usufruttuario; preso atto che l'età dell'usufruttuario [REDACTED] [REDACTED], preso atto che sull'immobile grava anche il diritto di usufrutto, il valore della quota oggetto della presente Relazione è:

$312.000,00 \text{ €/mq} \times 49/200 \times 50 \% \times 1/2 = \text{€ } 19.110,00$

(euro diciannovemilacentodieci/00)

✓ **Stima Lotto n. 9**

Sulla scorta delle predette indagini, in base all'esperienza dello scrivente e alle varie considerazioni effettuate, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore di mercato di **350,00 €/mq**.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto del lotto n. 9 è pari a circa 122 mq:

In base al prezzo di mercato relativo al metro quadro, sopra attribuito, e alla superficie commerciale sopra determinata, il valore di mercato dell'immobile è pari a:  $350,00 \text{ €/mq} \times 122,0 \text{ mq} = \text{€ } 42.700,00$

Preso atto che è da stimare il diritto di abitazione per una quota complessiva di 49/200 e preso atto che la stima del diritto di usufrutto segue specifici valori tabellati in base all'età dell'usufruttuario; preso atto che l'età dell'usufruttuario [REDACTED] [REDACTED], preso atto che sull'immobile grava anche il diritto di usufrutto, il valore della quota oggetto della presente Relazione è:

$42.700,00 \text{ €/mq} \times 49/200 \times 50 \% \times 1/2 = \text{€ } 2.615,00$

(euro duemilaseicentoquindici/00)

Riepilogando il valore dei singoli lotti è:

Lotto n.1	1/1 diritto di proprietà Pace del Mela – Fg. 3 part. 227 sub. 10	€ 30.355,00
Lotto n.2	1/1 diritto di proprietà Pace del Mela – Fg. 3 part. 227 sub. 11	€ 43.550,00
Lotto n.3	1/9 diritto di proprietà Pace del Mela – Fg. 3 part. 294	€ 1.555,55
Lotto n. 4 e n.5	49/100 diritto di usufrutto Milazzo – Fg. 19 part. 921 sub. 4	€ 38.220,00
Lotto n.6	49/100 diritto di usufrutto Milazzo – Fg. 19 part. 921 sub. 3	€ 5.230,00
Lotto n. 7 e n.8	49/200 diritto di abitazione Milazzo – Fg. 19 part. 921 sub. 4	€ 19.110,00
Lotto n.9	49/200 diritto di abitazione Milazzo – Fg. 19 part. 921 sub. 3	€ 2.615,00

Tanto si doveva in virtù dell'incarico conferito.

Si allegano le visure catastali, gli elaborati planimetrici, le planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima e le ispezioni ipotecarie.

Milazzo, 29.09.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**Ing. Gitto Stefano**

