



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Commerfidi Soc Coop

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Tiziana Brancato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ugo D'amico

CF:DMCGUO68E23F158A

con studio in MESSINA (ME) V. PANORAMICA, 480-VILLA SOLE

telefono: 0906409867

email: milena450@tiscali.it

PEC: ugo.damico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 90/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PACE DEL MELA Via Nazionale 411 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A Piena proprietà per la quota di 1/2 a carico di [REDACTED] sulla particella 227 sub 9.

Sito al piano 1 e composto da n 4 vani, wc, cucina e 2 balconi, rifinito, di circa 124 mq, oltre circa 17 mq di balconi.

Rifinito internamente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Identificato al catasto fabbricati: foglio 3 mappale 227 subalterno 9, categoria A/4 abitazione di tipo popolare, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 204,52 € Via Nazionale n 411 S.S. 113, piano 1

Confina con S.S. 113, fabbricato [REDACTED] fabbricato eredi [REDACTED] e su un lato con il sub 12 dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 227 sub. 5 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B deposito artigianale a PACE DEL MELA Via Nazionale 411 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

B. Piena proprietà per la quota di 1/2 a carico di [REDACTED] sulla particella 227 sub 12.

Sito al piano 1 e composto da n 2 vani, wc e 1 balcone, parzialmente rifinito, di circa 79 mq, oltre circa 20 mq di accessori coperti.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Identificato al catasto fabbricati: foglio 3 mappale 227 subalterno 12, categoria C/2 magazzini e locali di deposito, classe 1, consistenza 71 mq, rendita catastale 80,67 € Via Nazionale n 411 S.S. 113, piano 1

Confina con fabbricato [REDACTED] fabbricato eredi [REDACTED] e su un lato con il sub 9 dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 227 sub. 9 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

C box doppio a PACE DEL MELA Via Nazionale 411 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

C. Piena proprietà per la quota di 1/2 a carico di [REDACTED] sulla particella 227 sub 5.

Sito al piano T e composto da n 1 vano, non rifinito, di circa 48 mq.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Identificato al catasto fabbricati: foglio 3 mappale 227 subalterno 5, categoria C/2 magazzini e locali di deposito, classe 1, consistenza 40 mq, rendita catastale 45,45 € Via Nazionale n 411 S.S. 113, piano T

Confina con fabbricato [REDACTED] fabbrica [REDACTED] e con sub dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 227 sub. 12 (catasto fabbricati)
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.521,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.521,25
Data della valutazione:	05/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto, stipulato il 13/06/2016, con scadenza il 13/06/2041, registrato il 23/06/2016 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3600.

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati giusto contratto di locazione del 13/06/2016 n rep 27943/7751 in Notaio Trovato Paolo trascritto il 23/06/2016 ai nn 15915/12195 a favore di Lorenza Nania con durata di 25 anni con canone annuo pari a 3600,00 euro ma, come evidenziato dall'Avv Padua nelle note alla bozza della CTU, il contratto di locazione dell'immobile pignorato non è opponibile alla procedura esecutiva in quanto è stato dichiarato inefficace in conseguenza della revocatoria dell'atto di compravendita, come da sentenza di I grado del Tribunale di Ragusa del 22.01.2020, allegata agli atti

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 02/05/2012 ai nn. 11393/1329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 15000.

Importo capitale: 8677,90

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/06/2013 ai nn. 14095/1018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 12000.

Importo capitale: 8453,97.

La formalità è riferita solamente a fg 3 plla 227 sub 5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/10/2023 ai nn. 29072/22973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
--	----	------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
---	----	------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	0,00
---	----	------

Ulteriori avvertenze:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note

Non sono stati riscontrati vincoli oltre a quanto già evidenziato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

L'intera piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti a [REDACTED] per atto di compravendita del 22/2/2016 N rep 27841/7681 Notaio Trovato Paolo di Milazzo trascritto il 01/03/2016 nn 5436/4231 da [REDACTED] San filippo del mela [REDACTED] nata il 29/07/1961 a Milazzo [REDACTED]

A margine risultano:

Annotazione a trascrizione n 510 del 10/02/2021 derivante da annotazione a trascrizione inefficacia atti nei confronti di Commerfidi soc.

Annotazione a trascrizione n 3654 del 19/12/2022 derivante da inefficacia parziale.

L'intera piena proprietà in regime di comunione dei beni dell'immobile individuato in catasto al fg 3 plla 227 sub 5 è pervenuta a [REDACTED] per atto di permuta del 02/07/2003 N rep 57402 Notaio Cutropia Antonio di Milazzo trascritto il 25/07/2003 nn 21369/17238 da [REDACTED]

Precedenti proprietari:

La quota di 7/12 di piena proprietà a [REDACTED] e la quota di 5/12 di piena proprietà a [REDACTED] degli immobili individuati in catasto al fg 3 plla 227 sub 9 e 12 sono pervenute:

- quanto alla quota di 5/12 ciascuno in regime di comunione legale dei beni per atto di donazione e divisione del 08/03/1985 N rep77846 Notaio Calderone Esterina trascritto il 15/03/1985 nn 7365/5610 da [REDACTED]

- quanto alla quota di 2/12 al solo [REDACTED] in forza della successione di [REDACTED] deceduta il 22/06/1973 (denuncia successione 21/12/1973 n 34 165)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/2016), con atto stipulato il 22/02/2016 a firma di Notaio Trovato Paolo di Milazzo ai nn. rep 27841/7681 di repertorio, trascritto il 01/03/2016 ai nn. 5436/4231.

Annotazione a trascrizione n 510 del 10/02/2021 derivante da annotazione a trascrizione inefficacia atti nei confronti di Commerfidi soc. Annotazione a trascrizione n 3654 del 19/12/2022 derivante da inefficacia parziale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/1973 fino al 22/02/2016).

Il titolo è riferito solamente a fg 3 plla 227 sub 9 e sub 12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/12, in forza di atto di donazione (dal 08/03/1985 fino al 22/02/2016).

Il titolo è riferito solamente a fg 3 plla 227 sub 9 e sub 12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/12, in forza di donazione (dal 08/03/1985 fino al 22/02/2016).

Il titolo è riferito solamente a fg 3 plla 227 sub 9 e sub 12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di permuta (dal 02/07/2003 fino al 22/02/2016).

Il titolo è riferito solamente a fg 3 plla 227 sub 5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna pratica edilizia successiva alla costruzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità urbanistico edilizia: SI

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 411

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PACE DEL MELA Via Nazionale 411 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A Piena proprietà per la quota di 1/2 a carico di [REDACTED] sulla particella 227 sub 9.

Sito al piano 1 e composto da n 4 vani, wc, cucina e 2 balconi, rifinito, di circa 124 mq, oltre circa 17 mq di balconi.

Rifinito internamente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Identificato al catasto fabbricati: foglio 3 mappale 227 subalterno 9, categoria A/4 abitazione di tipo popolare, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 204,52 € Via Nazionale n 411 S.S. 113, piano 1

Confina con S.S. 113, fabbricato [REDACTED] fabbricato ereditario [REDACTED] e su un lato con il sub 12 dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 227 sub. 5 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vicino al mare.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:



panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1/2 a carico di [REDACTED] sulla particella 227 sub 9.

Sito al piano 1 e composto da n 4 vani, wc, cucina e 2 balconi, rifinito, di circa 124 mq, oltre circa 4 mq di balconi.

Rifinito internamente.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Identificato al catasto fabbricati: foglio 3 mappale 227 subalterno 9, categoria A/4 abitazione di tipo popolare, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 204,52 € Via Nazionale n 411 S.S. 113, piano 1

Confina con S.S. 113, fabbricato [REDACTED] fabbricato eredi [REDACTED] e su un lato con il sub 12 dello stesso fabbricato

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
Abitazione	Sup. reale lorda	124,00	1,00	124,00
Accessori	Sup. reale lorda	20,00	0,20	4,00
Totale	Sup. reale lorda			128,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

materiale: muratura e c.a., condizioni: perfette.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: 1 ante a battente,

materiale: legno massello,

accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Rivestimenti wc presenti.

Pavimentazione Interna: ceramica, gres porcellanato e marmo

Pareti intonaco di cemento, condizioni: ottime. Tinteggiatura ottima

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

Infisso esterno: tipologia: anta a battente materiale: legno e vetro, protezione: persiane in legno, condizioni: ottime.

Impianti:

idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: ottima, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: caldaia collettore e radiatori

Telefonico: assente

Elettrico: realizzato sottotraccia conforme alle normative

Gas: assente

Condizionamento: split in ogni stanza

Citofonico: presente

A.P.E.: Classe energetica D (allegato)

CLASSE ENERGETICA:



[70,05 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. CODICE IDENTIFICATIVO:
20240128-083064-97434 registrata in data 28/01/2024

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore sub 9: 128 mq mq x 900 €/mq= 115.200,00 €

Valore di mercato: 115.200,00€

Quota di 1/2 proprietà = 57.600,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	115.200,00
-----------------	-------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per immediatezza della vendita	-17.280,00
--	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.960,00**

BENI IN PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 411

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a PACE DEL MELA Via Nazionale 411 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

B. Piena proprietà per la quota di 1/2 a carico di [REDACTED] sulla particella 227 sub 12.

Sito al piano 1 e composto da n 2 vani, wc e 1 balcone, parzialmente rifinito, di circa 79 mq, oltre circa 20 mq di accessori coperti.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Identificato al catasto fabbricati: foglio 3 mappale 227 subalterno 12, categoria C/2 magazzini e locali di deposito, classe 1, consistenza 71 mq, rendita catastale 80,67 € Via Nazionale n 411 S.S. 113, piano 1

Confina con fabbricato [REDACTED], fabbricato eredi [REDACTED] e su un lato con il sub 9 dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 227 sub. 9 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vicino al mare.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

SCARSO



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1/2 a carico di [REDACTED] sulla particella 227 sub 12.

Sito al piano 1 e composto da n 2 vani, wc e 1 balcone, parzialmente rifinito, di circa 79 mq, oltre circa 20 mq di accessori coperti.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Identificato al catasto fabbricati: foglio 3 mappale 227 subalterno 12, categoria C/2 magazzini e locali di deposito, classe 1, consistenza 71 mq, rendita catastale 80,67 € Via Nazionale n 411 S.S. 113, piano 1

Confina con fabbricato [REDACTED] e su un lato con il sub 9 dello stesso fabbricato.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
Deposito	Sup. reale lorda	79,00	1,00	79,00
Accessori	Sup. reale lorda	20,00	0,20	4,00
Totale	Sup. reale lorda			83,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

materiale: muratura e c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: assente

Rivestimenti wc assenti.

Pavimentazione Interna: ceramica.

Pareti intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Infisso esterno: assente

Impianti:

idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: ottima, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: assente

Telefonico: assente

Elettrico: realizzato sottotraccia

Gas: assente

Condizionamento: assente

Citofonico: assente

Zona accessoria coperta con struttura lignea e coibentazione:

Portone di ingresso:

tipologia: 1 ante a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Infisso esterno:

tipologia: anta a battente materiale: legno e vetro, condizioni: ottime.

A.P.E.: NO CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore sub 12: $83 \text{ mq} \times 550 \text{ €/mq} = 45.650,00 \text{ €}$

Valore di mercato: 45.650,00€

Quota di 1/2 proprietà = 22.825,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	45.650,00
-----------------	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

-6.847,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 38.802,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 19.401,25**

BENI IN PACE DEL MELA VIA NAZIONALE 411

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

box doppio a PACE DEL MELA Via Nazionale 411 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

C. Piena proprietà per la quota di 1/2 a carico di [REDACTED] sulla particella 227 sub 5.

Sito al piano T e composto da n 1 vano, non rifinito, di circa 48 mq.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Identificato al catasto fabbricati: foglio 3 mappale 227 subalterno 5, categoria C/2 magazzini e locali di deposito, classe 1, consistenza 40 mq, rendita catastale 45,45 € Via Nazionale n 411 S.S. 113, piano T

Confina con fabbricato [REDACTED] fabbrica [REDACTED] e con sub dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 227 sub. 12 (catasto fabbricati)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vicino al mare.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1/2 a carico di [REDACTED] sulla particella 227 sub 5.

Sito al piano T e composto da n 1 vano, non rifinito, di circa 48 mq.

La planimetria catastale allegata risulta coerente con la distribuzione interna

Identificato al catasto fabbricati: foglio 3 mappale 227 subalterno 5, categoria C/2 magazzini e locali di deposito, classe 1, consistenza 40 mq, rendita catastale 45,45 € Via Nazionale n 411 S.S. 113, piano T

Confina con fabbricato [REDACTED] fabbrica [REDACTED] e con sub dello stesso fabbricato.

Destinazione Valore	Parametro	Valore	Coefficiente	
Garage	Sup. reale lorda	48,00	1,00	48,00
Accessori	Sup. reale lorda	0,00	0,25	0,00
Totale	Sup. reale lorda			48,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

materiale: muratura e c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: assente.

Rivestimenti assenti.

Pavimentazione Interna: ceramica.

Pareti intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: assenti

Infisso esterno: assente

Impianti:

idrico: assente

Fognatura: assente

Termico: assente

Telefonico: assente

Elettrico: presente

Gas: assente

Condizionamento: assente

Citofonico: assente

A.P.E.: NO CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore sub 5: $48 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} = 19.200,00 \text{ €}$

Valore di mercato: 19.200,00€

Quota di 1/2 proprietà = 9.600,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **19.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita	-2.880,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.160,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato prevede di determinare il valore attuale dell'immobile considerando le

caratteristiche costruttive dello stesso ed il relativo costo al mq.

La stima del valore di una unità immobiliare si ottiene seguendo il percorso della stima automatica, basata sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale.

Tale valore ottenuto, moltiplicato per la quotazione al mq dell'immobile, consente di determinare la stima.

Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Gabetti, Tecnocasa, Grimaldi, Atti di compravendita di fabbricati in zona, Notai e precedenti Aste

Valutazione corpi

Si attribuiscono tre distinte valutazioni al mq per i tre immobili:

- per l'immobile A il valore di 900 €/mq in virtù delle ottime finiture e dell'assenza di lavori da effettuare
- per l'immobile B il valore di 550 €/mq in virtù dello stato di fatto
- per l'immobile C il valore di 400 €/mq in virtù dello stato di fatto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Gabetti, Tecnocasa, Grimaldi, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	97.920,00	48.960,00
B	deposito artigianale	0,00	0,00	38.802,50	19.401,25
C	box doppio	0,00	0,00	16.320,00	8.160,00

	153.042,50 €	76.521,25 €
--	--------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**76.521,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**76.521,25**

data 05/02/2024

il tecnico incaricato
Ugo D'amico