

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BARCLAYS BANK PLC

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa ANNA SMEDILE

CUSTODE:

Dott.ssa PROVVIDENZA MIRABILE ALIQUO'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/06/2024

creata con **Tribù Office 6**

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

CARMELO SCOLARO ARCHITETTO

C.F. SCLCML65S10F400U

con studio in MONTALEBANO ELICONA (ME) VIA MESSINA, 54

telefono: 33 8708211

email: arch.scolaro@tiscali.it

PEC: carmelo.scolaro@archivoddspec.it

tecnico incaricato: CARMELLO SCOLARO ARCHITETTO

Pagina 1 di 13

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 97/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PACE DEL MELA Via Pace Giammoro SNC, della superficie commerciale di **118,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Da una verifica dello stato dei luoghi a seguito sopralluogo del 05/01/2024 e successivo riscontro con tutta la documentazione e provvedimenti autorizzativi acquisiti, si relaziona quanto segue:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, collocata al secondo piano del corpo B del residence Bellavista, si sviluppa attraverso un programma funzionale articolato in un ingresso, cucina, soggiorno, due camere singole, una camera doppia, w.c., bagno ed un piccolo ripostiglio a chiusura del disimpegno. Gli stessi, ad esclusione dei servizi e del ripostiglio risultano annessi direttamente a due balconi esterni.

Un locale deposito, collocato al piano S1 ed un parcheggio scoperto nello spazio antistante il fabbricato, considerati come accessori esclusivi del corpo A, completano gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Si precisa che l'appartamento non ha nessuna utenza attiva, pertanto non è stato possibile verificare il reale funzionamento degli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), rilevando comunque, da una indagine visiva la necessità di una manutenzione completa per il reale funzionamento degli stessi.

Dal punto di vista dell'efficientamento energetico, dalla documentazione acquisita, non risulta nessuna Attestazione di Prestazione Energetica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 6, scala B, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1447 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: Via Pace Giammoro snc _ Edificio B _ Scala B _ Interno 6, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/02/2011 Pubblico ufficiale BIONDO SEBASTIANO Sede TERME VIGLIATORE (ME) Repertorio n. 37240 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4852.1/2011 Reparto PI di MESSINA in atti dal 02/03/2011

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1447 sub. 17 (catasto fabbricati), scheda 31,45, categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, indirizzo catastale: VIA PACE GIAMMORO n. SNC Edificio B, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/02/2011 Pubblico ufficiale BIONDO SEBASTIANO Sede TERME VIGLIATORE (ME) Repertorio n. 37240 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4852.1/2011 Reparto PI di

A.2 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1447 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: VIA PACE GIAMMORO n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/02/2011 Pubblico ufficiale BIONDO SEBASTIANO Sede TERME VIGLIATORE (ME) Repertorio n. 37240 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4852.1/2011 Reparto PI di MESSINA in atti dal 02/03/2011

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,70 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.074,00
Data della valutazione:	25/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come si evince dalla documentazione fotografica, l'appartamento si presenta non abitato, con nessuna utenza attiva ed in totale disordine.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I gravami, avente per oggetto beni di [REDACTED] per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà si riferiscono a:

Magazzino e locale di deposito (C2) in Pace Del Mela foglio 7 particella 1447 sub.17

Abitazione di tipo civile (A2) in Pace Del Mela foglio 7 particella 1447 sub.47

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Pace Del Mela foglio 7 particella 1447 sub.86

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 01/03/2011 ai nn. 6761/989, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/02/2011.

Importo ipoteca: € 228.840,00.

Importo capitale: €152.560,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/11/2022 ai nn. 31273/25057, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili del 12/10/2022

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:	€. 5.410,50



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I passaggi di proprietà, vengono riportati per i diversi immobili oggetto di valutazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Ciascuno per 1/2, in forza di Atto del 24/02/2011 Pubblico ufficiale BIONDO SEBASTIANO Sede TERME VIGLIATORE (ME) Repertorio n. 37240 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4852.1/2011 Reparto PI di MESSINA in atti dal 02/03/2011 (dal 24/02/2011).

Il titolo è riferito solamente a Magazzino e locale di deposito (C2) in Pace Del Mela foglio 7 particella 1447 sub.17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Ciascuno per 1/2, in forza di Atto del 24/02/2011 Pubblico ufficiale BIONDO SEBASTIANO Sede TERME VIGLIATORE (ME) Repertorio n. 37240 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4852.1/2011 Reparto PI di MESSINA in atti dal 02/03/2011 (dal 24/02/2011).

Il titolo è riferito solamente a Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Pace Del Mela foglio 7 particella 1447 sub.86

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di Atto del





24/02/2011 Pubblico ufficiale BIONDO SEBASTIANO Sede TERME VIGLIATORE (ME) Repertorio n. 37240 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4852.1/2011 Reparto PI di MESSINA in atti dal 02/03/2011 (dal 24/02/2011).
Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo civile (A2) in Pace Del Mela foglio 7 particella 1447 sub.47

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** in forza di COSTITUZIONE del 03/08/1995 in atti dal 03/08/1995 (n. 15682.1/1995) (dal 03/08/1995 fino al 17/11/1997).
Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo civile (A2) in Pace Del Mela foglio 7 particella 1447 sub.47

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Ciascuno per 500/1000, in forza di COSTITUZIONE del 03/08/1995 in atti dal 03/08/1995 (n. 15682.3/1995) (dal 03/08/1995 fino al 08/02/1997).
Il titolo è riferito solamente a Magazzino e locale di deposito (C2) in Pace Del Mela foglio 7 particella 1447 sub.17;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COSTITUZIONE del 03/08/1995 in atti dal 03/08/1995 (n. 15682.1/1995) (dal 03/08/1995 fino al 17/11/1997).
Il titolo è riferito solamente a Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Pace Del Mela foglio 7 particella 1447 sub.86

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/02/1997 registrato in data - SUCCESSIONE Voltura n. 13518.1/1997 - Pratica n. 312240 in atti dal 22/10/2001 (dal 08/02/1997 fino al 11/09/2000).
Il titolo è riferito solamente a Magazzino e locale di deposito (C2) in Pace Del Mela foglio 7 particella 1447 sub.17;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto del 17/11/1997 Pubblico ufficiale CUTRUPIA ANTONIO Sede MILAZZO (ME) Repertorio n. 44422 - COMPRAVENDITA Voltura n. 14646.1/1997 in atti dal 02/12/1998 (dal 17/11/1997 fino al 24/02/2011).
Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo civile (A2) in Pace Del Mela foglio 7 particella 1447 sub.47

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Ciascuno per 1/2, in forza di Atto del 17/11/1997 Pubblico ufficiale CUTRUPIA ANTONIO Sede MILAZZO (ME) Repertorio n. 44422 - COMPRAVENDITA Voltura n. 14646.1/1997 in atti dal 02/12/1998 (dal 17/11/1997 fino al 24/02/2011).
Il titolo è riferito solamente a Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Pace Del Mela foglio 7 particella 1447 sub.86

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Ciascuno per 1/2, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/09/2000 - UR Sede MILAZZO (ME) Registrazione Volume 296 n. 86 registrato in data 06/02/2001 - SUCCESSIONE Voltura n.70091.1/2001 - Pratica n. 288239 in atti dal 10/10/2001 (dal 11/09/2000 fino al 20/04/2001).
Il titolo è riferito solamente a Magazzino e locale di deposito (C2) in Pace Del Mela foglio 7 particella 1447 sub.17;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Ciascuno per 1/2, in forza di Atto del 20/04/2001 Pubblico ufficiale CALDERONE ESTERINA Sede MILAZZO (ME) Repertorio n. 157904 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 9589.1/2001 Reparto PI di MESSINA - Pratica n. (dal 20/04/2001 fino al 24/02/2011).





Il titolo è riferito solamente a Magazzino e locale di deposito (C2) in Pace Del Mela foglio 7 particella 1447 sub.17;



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona B risulta distinta in due sottozone: Zona B1 (Residenziale di completamento urbano) e zona B2 (Residenziale di completamento suburbano).

Nel nostro caso ci troviamo in zona B1, ossia in zone prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente edificate, di Giammoro e Pace Centro, caratterizzate da un tessuto edilizio non sempre omogeneo e con tipologie, densità edilizie ed epoca di costruzione differenziate. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima è pari a 5.00 mc/mq.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **46/92** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la costruzione di due corpi di fabbrica in via Pace-Giammoro del Comune di Pace de Mela, presentata il 10/03/1992 con il n. 2685 di protocollo, rilasciata il 24/02/1994, agibilità del 04/01/1996 con il n. 15524 di protocollo

Concessione Edilizia per l'esecuzione di variante in corso d'opera N. **09/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di variante in corso d'opera art. 15 legge n. 47/85 dei corpi di fabbrica, con identificazione A-B-C-D e nuova sistemazione interna e prospetto esterno del complesso residenziale in via Pace-Giammoro del comune di Pace del Mela, presentata il 17/02/1995 con il n. 1856 di protocollo, rilasciata il 28/04/1995, agibilità del 04/01/1996 con il n. 15524 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 28/10/2008, l'immobile ricade in zona B - Residenziale di completamento urbano e suburbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In riferimento al magazzino/locale di deposito posto a quota S1, si evidenzia la presenza di un sopralco con struttura metallica in scatolare di ferro non autorizzato. Trattandosi di una struttura non rilevante, semplicemente tassellata ai muri perimetrali, si ritiene di poter ripristinare la situazione di progetto autorizzata, attraverso lo smontaggio della struttura stessa ed il conferimento a discarica dei reattivi materiali con un costo di circa € 500,00.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione di tipo civile (A2) in Pace Del Mela foglio 7 particella 1447 sub.47



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 PACE GIAMMORO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a PACE DEL MELA Via Pace Giammoro SNC, della superficie commerciale di **118,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Da una verifica dello stato dei luoghi a seguito sopralluogo del 05/01/2024 e successivo riscontro con tutta la documentazione e provvedimenti autorizzativi acquisiti, si relaziona quanto segue:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, collocata al secondo piano del corpo B del residence Bellavista, si sviluppa attraverso un programma funzionale articolato in un ingresso, cucina, soggiorno, due camere singole, una camera doppia, w.c., bagno ed un piccolo ripostiglio a chiusura del disimpegno. Gli stessi, ad esclusione dei servizi e del ripostiglio risultano annessi direttamente a due balconi esterni.

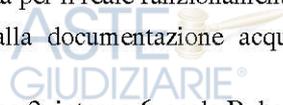
Un locale deposito, collocato al piano S1 ed un parcheggio scoperto nello spazio antistante il fabbricato, considerati come accessori esclusivi del corpo A, completano gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Si precisa che l'appartamento non ha nessuna utenza attiva, pertanto non è stato possibile verificare il reale funzionamento degli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), rilevando comunque, da una indagine visiva la necessità di una manutenzione completa per il reale funzionamento degli stessi.

Dal punto di vista dell'efficientamento energetico, dalla documentazione acquisita, non risulta nessuna Attestazione di Prestazione Energetica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 6, scala B, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1447 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: Via Pace Giammoro snc _ Edificio B _ Scala B _ Interno 6, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/02/2011 Pubblico ufficiale BIONDO SEBASTIANO Sede TERME VIGLIATORE (ME) Repertorio n. 37240 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4852.1/2011 Reparto PI di MESSINA in atti dal 02/03/2011



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono MILAZZO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Complesso Monumentale Castello di Milazzo - Parrocchia di Santa Maria della Visitazione.

SERVIZI

asilo nido
scuola elementare
scuola media inferiore
biblioteca
campo da calcio
farmacie
teatro
municipio
campo da tennis



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5.4 Km
ferrovia distante 2.8 Km
porto distante 8.6 Km
aeroporto distante 142 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: anta semplice realizzati in legno tamburato. la porta del salone, a differenza di tutte le altre, risulta in legno e vetro

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio. Gli stessi risultano in alluminio a taglio termico con vetri del tipo doppio

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato . a differenza delle porte interne, lo stesso presenta una stratigrafia più resistente

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in ceramica antiscivolo

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

rivestimento interno: realizzato in piastrelle in ceramica

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

condizionamento: con alimentazione a elettrica



nella media ★★★★★★

scarso ★★★★★★

CONSISTENZA:

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

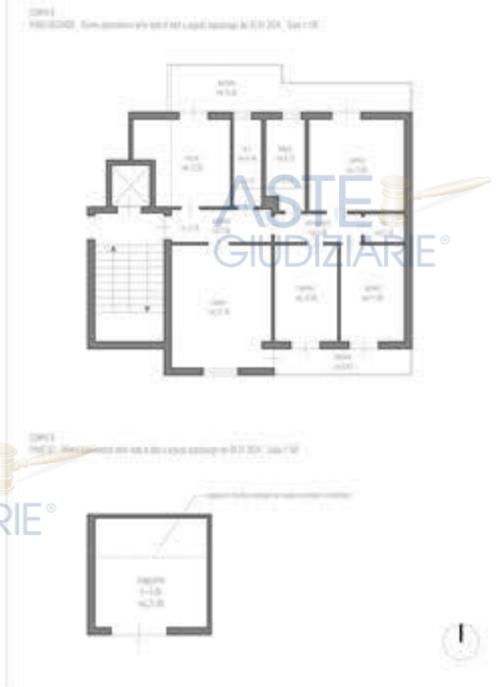
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Appartamento	112,00	x	100 %	112,00
Balconi	23,00	x	30 %	6,90
Totale:	135,00			118,90



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1447 sub. 17 (catasto fabbricati), scheda 31,45, categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, indirizzo catastale: VIA PACE GIAMMORO n. SNC Edificio B, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/02/2011 Pubblico ufficiale BIONDO SEBASTIANO Sede TERME VIGLIATORE (ME) Repertorio n. 37240 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4852.1/2011 Reparto PI di MESSINA in atti dal 02/03/2011

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino / locale di deposito	25,00	x	30 %	=	7,50
Totale:	25,00				7,50

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1447 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: VIA PACE GIAMMORO n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/02/2011 Pubblico ufficiale BIONDO SEBASTIANO Sede TERME VIGLIATORE (ME) Repertorio n. 37240 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4852.1/2011 Reparto PI di MESSINA in atti dal 02/03/2011

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	12,00	x	10 %	=	1,20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Totale:	12,00	1,20
----------------	--------------	-------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è adottato il procedimento "sintetico comparativo", consiste nel confronto dell'immobile da stimare con altri immobili simili ad esso per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sono noti i valori di compravendita praticati nello stesso periodo, in modo da potere dedurre i prezzi unitari in base ai quali è stato determinato il valore di mercato. Mediante il calcolo della media di tali prezzi viene dedotto il prezzo medio al quale verranno applicate le opportune aggiunte e detrazioni per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in oggetto e ottenere quindi il valore unitario di mercato che moltiplicato per la superficie commerciale consente di determinare il valore di mercato dell'immobile. Nel caso in esame, al fine di determinare il valore unitario medio normale oltre ad indagini dirette, si è utilizzato il contributo fornito dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio che utilizza dati provenienti da agenzie immobiliari, stime interne all'Agenzia, aste, atti di compravendita, etc..

Dalle indagini dirette effettuate e dalle consultazioni dei dati forniti dall' "Agenzia del Territorio - OMI", OMI", si è potuto rilevare che il valore medio di immobili ad uso abitativo siti nella stessa zona, con caratteristiche di abitazioni di tipo civile, in condizioni normali, varia da 485,00 €/mq a 720,00 €/mq.

Con riguardo alla sua ubicazione, alle condizioni di manutenzione degli impianti, alle finiture, alle opere e forniture mancanti, si è ritenuto di poter attribuire all'immobile il valore di 650,00 €/mq di superficie lorda di pavimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,90	x	650,00	=	77.285,00
Valore superficie accessori:	8,70	x	650,00	=	5.655,00
					82.940,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese relative agli oneri di gestione condominiali non corrisposte	0,00
Spese relative alla rimozione del soppalco nel locale magazzino / locale di deposito al piano S1	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 82.440,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 82.440,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è adottato il procedimento "sintetico comparativo", consiste nel confronto dell'immobile da stimare con altri immobili simili ad esso per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sono noti i valori di compravendita praticati nello stesso periodo, in modo da potere dedurre i prezzi unitari in base ai quali è stato determinato il valore di mercato. Mediante il calcolo della media di tali prezzi viene dedotto il prezzo medio al quale verranno applicate le opportune aggiunte e detrazioni per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in oggetto e ottenere quindi il valore unitario di mercato che moltiplicato per la superficie commerciale consente di determinare il valore di mercato dell'immobile. Nel caso in esame, al fine di determinare il valore unitario medio normale oltre ad indagini dirette, si è utilizzato il contributo fornito dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio che utilizza dati provenienti da agenzie immobiliari, stime interne all'Agenzia, aste, atti di compravendita, etc..

Dalle indagini dirette effettuate e dalle consultazioni dei dati forniti dall' "Agenzia del Territorio - OMI", OMI", si è potuto rilevare che il valore medio di immobili ad uso abitativo siti nella stessa zona, con caratteristiche di abitazioni di tipo civile, in condizioni normali, varia da 485,00 €/mq a 720,00 €/mq.

Con riguardo alla sua ubicazione, alle condizioni di manutenzione degli impianti, alle finiture, alle opere e forniture mancanti, si è ritenuto di poter attribuire all'immobile il valore di 650,00 €/mq di superficie lorda di pavimento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela

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	118,90	8,70	82.440,00	82.440,00
				82.440,00 €	82.440,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per un utilizzo ottimale dell'appartamento, si ritiene opportuno non procedere alla vendita di quote separate, infatti i servizi accessori (locale deposito e parcheggio scoperto), pur essendo suscettibili di autonomo e libero godimento, rivestono un'importanza rilevante sulla comodità di fruizione dello stesso.



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:

€. 82.440,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 12.366,00

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:

€. 70.074,00



data 25/06/2024



il tecnico incaricato

CARMELO SCOLARO ARCHITETTO

