



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 87/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DoValue S.p.a

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Smedile

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/12/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Rosanna Nastasi**

CF:NSTRNN71H70F206O

con studio in PACE DEL MELA (ME) V. G.NOE' 17-GIAMMORO

telefono: 0909385175

email: rosanna.nastasi@tin.it

PEC: rosanna.nastasi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 87/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** bar a MILAZZO Piazza 25 Aprile, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,75. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 625 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 10, consistenza 107 mq, rendita 3.448,28 Euro, indirizzo catastale: VIA TENENTE SIRO BRIGIANO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/03/2006 Trascrizione in atti dal 06/04/2006 Repertorio n.: 197 Rogante: TRIBUNALE DI BARCELLONA P Sede: BARCELLONA POZZO DI GOTTO Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 7501.1/2006)  
Coerenze: L'immobile confina a Nord con Via San Giovanni, ad Est con androne e ascensore, a Sud con androne e Via Brigiani ed a Ovest con Via Col. Magistri.  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/11/2020 protocollo n. ME0069521 in atti dal 10/11/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14014.1/2020)

Immobile costruito nel 1981.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>130,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 220.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 220.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/12/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

### 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 **volontaria**, stipulata il 14/03/1980 a firma di Notar Dott. Antonino Campagna ai nn. 5743 di repertorio, iscritta il 13/03/2000 ai nn. 5785/713, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: £ 400.000.000.

Importo capitale: £ 200.000.000 Tasso interesse semestrale 8%.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale Foglio 6 Particella 625 Sub.8 .

L'ipoteca viene rinnovata per quanto riguarda l'unità negoziale n.1 sulla porzione di fabbricato ricadente sul terreno catastato al foglio 6 part.625, così descritto nell'atto di erogazione finale e quietanza del 16/12/1981 in Notar Campagna nn.35287/4757: garage di mq. 210 al piano cantinato, distinto in pianta con "C" e confinante a nord con intercapedine, autoclave e rampa, ad Est locali stessa ditta. a Sud con terrapieno Via Brigiani, ad Ovest con terrapieno, Via Col. Magistri." Su detta porzione di fabbricato ricade la quota di mutuo 1800/02284/001. Sull'immobile di cui all'unità negoziale n.2 ricade la quota di mutuo n.1800/02284/002/49

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/08/1985 a firma di Presidente del Tribunale di Messina C.F.: 80007150834 ai nn. 1556 di repertorio, iscritta il 27/07/2005 ai nn. 28548/9579, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €10.329,13.

Importo capitale: €4.404,07.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale Foglio 6 Particella 625 Sub.8

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/10/1985 a firma di Presidente del Tribunale C.F.: 80007150834 sede di Messina (ME) ai nn. 1912/1985 di repertorio, iscritta il 28/10/2005 ai nn. 41003/14584, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €43.898,83.

Importo capitale: €23.551,67.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale Foglio 6 Particella 625 Sub.8 .

Tasso interesse annuo 22.75% Interessi €16.250,65 Spese €4096,51

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/04/2006 a firma di Notar Brigandi Carmela C.F.: BRGCM64S65A638U ai nn. 651/235 di repertorio, iscritta il 02/05/2006 ai nn. 18789/6871, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €340.500,00.

Importo capitale: €227.000,00 Tasso interesse annuo 3.9%.

Durata ipoteca: 10 Anni.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale Foglio 6 Particella 625 Sub.8 .

Grava inoltre su beni omissis.

ipoteca **legale**, stipulata il 06/11/2009 a firma di Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. C.F.: 00833920150 ai nn. 115649/2009 di repertorio, iscritta il 19/11/2009 ai nn. 39461/7715, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: €56.440,40.

Importo capitale: €28.220,20.

Grava inoltre beni omissis.

ipoteca **legale**, stipulata il 09/10/2010 a firma di Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. C.F.: 00833920150 ai nn. 72557/2010 di repertorio, iscritta il 22/10/2010 ai nn. 32952/5929, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: €36.224,06.

Importo capitale: €18.112,03.

La formalità è riferita solamente a Immobile Foglio 6 Particella 625 Sub. 8.

Grava inoltre beni omissis.

ipoteca **legale**, stipulata il 31/01/2011 a firma di Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. C.F.: 00833920150 ai nn. 4901/2011 di repertorio, iscritta il 14/02/2011 ai nn. 4468/642, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: €80.260,20.

Importo capitale: €40.130,10.

La formalità è riferita solamente a Immobile Foglio 6 Particella 625 Sub. 8.

Grava altresì beni omissis.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/03/2013 ai nn. 6992/5434, derivante da PIGNORAMENTO ESATTORIALE.

Cancellato totalmente con annotazione n. 24587/2796 del 26/09/2013.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

RINNOVAZIONE DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE AI SENSI DELL'ART. 2668 BIC C.C., stipulata il 16/05/1986 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO C.F.: 80007150834 sede MESSINA (ME) ai nn. 10613/1986 di repertorio, trascritta il 01/07/2010 ai nn. 21416/1442, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale Foglio 6 Particella 625 Sub.8 .

Formalità rinnovata successivamente alla vendita in capo al dante causa

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, stipulata il 03/03/2017 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE BARCELLONA POZZO DI GOTTO C.F.: 90004320835 ai nn. 243 di repertorio, trascritta il 13/03/2017 ai nn. 5707/4473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale Foglio 6 Particella 625 Sub.8

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, stipulata il 31/10/2019 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE BARCELLONA POZZO DI GOTTO C.F.: 90004320835 ai nn. 1212 di repertorio, trascritta il 27/11/2019 ai nn. 32036/24106, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale Foglio 6 Particella 625 Sub.8

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento immobili (dal 10/03/2006), con atto stipulato il 10/03/2006 a firma di Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto C.F.: 90004310836 ai nn. 197 di repertorio, trascritto il 04/04/2006 ai nn. 14363/7501

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/1983 fino al 09/03/2006), con atto stipulato il 15/04/1983 a firma di Notar Dott. Antonino Campagna ai nn. 38474/5364 di repertorio, registrato il 03/05/1983 a Messina ai nn. 3690

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **203/78** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. oltre piano cantinato, sull'area distinta in catasto al foglio 6/A particella 625 della superficie di mq. 327 in Milazzo Via S. Giovanni, S. Brigiani e Col. Magistri, presentata il 14/12/1978 con il n. 21758 di protocollo, rilasciata il 22/12/1978 con il n. 3425/1978 di protocollo.

Voltura Concessione edilizia n° 203/78 presentata il 19/03/1979 e rilasciata il 30/03/1979 ai nn. 06650 in ditta Crinò Francesco nato a Barcellona P.G. il 2/11/1916 C.F.: CRN FNC 16S02 A638Z e società IM.CO.M S.P.A. "Impresa Costruzioni Meridionali" con sede in Messina C.F.: 00350060836. Varianti per opere in corso n°3737 del 21/11/1979 e n° 419 del 4/11/1981

Collaudo statico (Art. 7 Legge 5/11/1971 n°1086) N. **del 27/10/1981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di fabbricato a quattro elevazioni fuori terra e cantinato sito in via Siro Brigiani, angolo via Col. Magistri e via S. Giovanni del Comune di Milazzo, presentata il 27/10/1981

Autorizzazione di agibilità e di abitabilità N. **4379**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di fabbricato di nuova costruzione per civile abitazione e bottegge a quattro elevazioni fuori terra oltre piano cantinato sito in Milazzo fra le Via S. Giovanni, Siro Brigiani e Via Col. Magistri, presentata il 11/02/1982 con il n. 4379 di protocollo, rilasciata il 22/04/1982

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Variante al P.R.G. APPROVATO CON D.A. 958 DEL 24/07/1989, l'immobile ricade in zona Boa - Residenziale del centro urbano totalmente edificata a meno di lotti interclusi.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Interventi consentiti: a) Ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni ; b) ristrutturazione viaria ed edilizia di isolati o complessi edilizi. Strumenti di attuazione: concessione edilizia per gli interventi di cui al punto a); piano particolareggiato per gli interventi di cui al punto b). Prescrizioni edificatorie: 1. Densità edilizia fondiaria max consentita: 5 mc/mq. In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti è ammessa una densità edilizia fondiaria superiore a 5 mc/mq e comunque non superiore al 70% di quella preesistente; 2. L'altezza massima ed il numero dei piani deve essere pari a quello degli edifici attigui o circostanti e comunque l'altezza massima consentita non può superare i metri lineari 20,00; 3. La distanza dai confini dei lotti deve essere pari alla metà dell'altezza e, comunque, non inferiore a ml. 5,00; E' ammessa l'edificazione sia in aderenza che sul confine; 4. La distanza tra fabbricati deve essere pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con il minimo assoluto di m. 5,00. E' prescritta, comunque, la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; 5. Per l'edificazione di lotti interclusi non prospettanti su pubbliche vie è obbligatorio l'accesso carraio della larghezza minima di ml. 6,00; 6. Può essere consentito per i nuovi edifici l'arretramento dal filo stradale purché non inferiore a ml. 3,00; 7. Le disposizioni inerenti alle distanze

dei fabbricati dal ciglio delle strade e quelle relative alla distanza tra fabbricati con interposte strade destinate al traffico di veicoli, devono essere adeguate alla normativa vigente in materia (Norma introdotta con il D.A. 434/DRU del 9.6.1993).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione distribuzione degli spazi interni che già è stato effettuato mediante presentazione docfa del 06/11/2020

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta una variazione non essenziale rispetto al progetto assentito consistente in diversa organizzazione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi di regolarizzazione: €800,00

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

BENI IN MILAZZO PIAZZA 25 APRILE

**BAR**

DI CUI AL PUNTO A

**bar** a MILAZZO Piazza 25 Aprile, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,75. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 625 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 10, consistenza 107 mq, rendita 3.448,28 Euro, indirizzo catastale: VIA TENENTE SIRO BRIGIANO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/03/2006 Trascrizione in atti dal 06/04/2006 Repertorio n.: 197 Rogante: TRIBUNALE DI BARCELLONA P Sede: BARCELLONA POZZO DI GOTTO Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 7501.1/2006)  
Coerenze: L'immobile confina a Nord con Via San Giovanni, ad Est con androne e ascensore, a Sud con androne e Via Brigiani ed a Ovest con Via Col. Magistri.  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/11/2020 protocollo n. ME0069521 in atti dal 10/11/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14014.1/2020)

Immobile costruito nel 1981.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Milazzo, Capo Milazzo.

#### COLLEGAMENTI

autobus	al di sopra della media	
autostrada	al di sopra della media	
ferrovia	al di sopra della media	
superstrada	al di sopra della media	
porto	al di sopra della media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un locale commerciale (H= 3,75 m) ubicato al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, sito in Milazzo, Piazza XXV Aprile in zona centrale.

L'immobile ha accesso prospiciente la Via Colonnello Magistri ed è costituito da un ampio locale adibito a zona bar con alle spalle un retro dal quale si accede ad un piccolo disimpegno che serve un ripostiglio e i servizi igienici. E' provvisto di ampie vetrine distribuite sui prospetti Ovest e Sud-Est.

Lo stabile, di cui l'immobile è parte, è realizzato con struttura portante del tipo intelaiato costituita da travi e pilastri in c.a. e solai in latero-cemento a nervature parallele, muri divisorii interni in laterizi forati.

Possiede pavimentazione in marmo, mentre il rivestimento del bagno è in ceramica, con infissi esterni in legno a doppia anta a battente, infissi interni in legno tamburato, e portoncino d'ingresso in legno e vetro, impianto elettrico con salvavita, impianto idrico, fognario e di condizionamento.

L'immobile, che si estende su una superficie lorda di mq. 130,00 circa, giace in buone condizioni di conservazione e manutenzione, gode di ottima luminosità ed areazione.

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo	ottimo	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in ceramica	buono	
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in intonaco	buono	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno	buono	

tamburato

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro

al di sopra della media 

*portone di ingresso*: doppio battente realizzato in legno e vetro

al di sopra della media 

Delle Strutture:

*travi*: costruite in cemento armato

ottimo 

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

ottimo 

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

ottimo 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia

buono 

*gas*: sottotraccia con alimentazione a rete comunale

buono 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

buono 

CLASSE ENERGETICA:



[64.8290 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 711503 registrata in data 07/08/2020

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
Locale commerciale	130,00	x	100 %	=	130,00
<b>Totale:</b>	<b>130,00</b>				<b>130,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: BOTTEGA in ottima posizione estesa metri quadrati 50 circa. Composta dal vano principale, da altro vano retrobottega, da altro piccolo vano antibagno e bagno. Buone condizioni. Infisso nuovo, impianti a norma. Vicinissima porto turistico.

Indirizzo: MILAZZO - Centro Via Cavour

Superfici principali e secondarie: 50



Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 2.100,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: L'immobile è composto da ingresso mediante vetrina su strada, due vani, di cui uno posto sul retro, anti bagno e bagno. A pochi passi dal centro ed in buona zona commerciale ad alto transito pedonale e di veicoli.

Indirizzo: Milazzo - Via Giorgio Rizzo

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 1.971,43 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: locale commerciale angolare con quattro vetrine, l'immobile vista la posizione centrale vicina ad altre attività commerciali, e vista la buona visibilità in quanto angolare si presta a molteplici attività commerciali.

Indirizzo: Milazzo - Via Madonna del Lume angolo Via Generale del Bono

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.626,51 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2020 Semestre I-Milazzo

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.600,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

1) Dagli immobili presi in riferimento, in base agli annunci di compravendita, si ottiene un valore medio di circa 1.900 €/al mq.

2) Il valore di mercato riscontrato dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare primo semestre 2020 dell'Agenzia del Territorio per unità immobiliari simili per tipologia in Milazzo, varia da un minimo di €/mq. 1.100,00 a un massimo di €/mq 1.600,00.

Dai dati rilevati si desume che il valore di € 1.600,00 al mq, viene considerato come il più probabile valore di mercato per immobili nuovi e tenuto conto delle incongruenze, delle mancanze, del tipo di costruzione, delle finiture, della sua esposizione, del suo stato, utilizzando dei coefficienti di merito per tipologia (1), per valore posizionale (2), per panoramicità, orientamento e luminosità (3), per tecnologia e funzionalità (4), per stato di conservazione e manutenzione (5), per vetustà fisica (6) e per salubrità, rumorosità, comodità di parcheggio (7) si ha:

€/mq. 1.600,00 x 1,40/1,00 (1) x 1,00 /1,00 (2) x 1,00 /1,00 (3) x 1,40/1,25 (4) x 1,00/1,00 (5) x 0,76/1,00 (6) x 1,05/1,00 (7) =

€/mq. 1.600,00 x 1,07 = €/mq. 1.712,00

Visto il particolare momento di crisi socio-economica si registra una notevole flessione dei prezzi e pertanto si prende in considerazione un valore di mercato pari a €1.700,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,00 x 1.700,00 = **221.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 221.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 221.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesso che:

- il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione;

- il valore di vendita forzata considera le circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o è impedito il compimento di un appropriato valore di marketing. In queste circostanze il prezzo concordato dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un adeguato marketing. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle della definizione del valore di mercato.

Il prezzo di una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore (come nel caso delle esecuzioni immobiliari). Di conseguenza il valore di vendita forzata non può essere considerato una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo uno scambio.

I procedimenti di valutazione sono strumenti tramite i quali si giunge al calcolo del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato.

Gli international valuation standards considerano gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato ( o market approach);
- l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach);
- il cost approach o metodo del costo ( di costruzione deprezzato).

Effettuata la descrizione del cespite, per la sua valutazione il criterio di stima usato per determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame, è il metodo del confronto, altrimenti detto "metodo sintetico comparativo parametrico semplificato", che è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canoni noti.

Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico - economiche degli immobili. Il metodo, si basa dunque, sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Il metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, tenendo conto delle caratteristiche simili e non a quelle dell'immobile in oggetto, quali l'epoca di costruzione, la tipologia, l'esposizione, lo stato di rifinitura, la conservazione e la manutenzione.

Naturalmente, maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Il market comparison approach (MCA) o sales comparison approach è un esempio di una tipica elaborazione stimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle molteplici caratteristiche

possedute dagli immobili. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa. Il sistema di stima al pari di MCA si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili. Si tratta di un sistema di equazioni riguardanti confronti tra il singolo immobile di confronto rilevato e l'immobile da valutare. L'equazione elementare afferma il principio secondo cui la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze negli ammontare delle caratteristiche possedute dagli immobili.

In conclusione il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e termini di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato immobiliare da valutare;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.....);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali, la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

Pertanto sulla base delle informazioni assunte, tecnicamente attendibili, attraverso contatti avuti con alcune agenzie operanti nella zona in cui ricade l'immobile, ed alcuni preliminari di vendita, oltre che attraverso inserzioni di compravendita da parte di privati, è stata eseguita la stima dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Milazzo, ufficio tecnico di Milazzo, agenzie: Italcasa, Grimaldi immobiliare, Gabetti,, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate/Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: Siti web: Idealista, casa.it

#### 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	bar	130,00	0,00	221.000,00	221.000,00
				<b>221.000,00 €</b>	<b>221.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 800,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 220.200,00

**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: € 220.200,00

data 06/12/2020

il tecnico incaricato  
Ing. Rosanna Nastasi

