



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Smedile

CUSTODE:

avv. Francesco Alfano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

arch. Paola Alosi

CF:LSAPLA78L48A638B

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) via Umberto I n. 81

telefono: 0909798088

email: alosipa@libero.it

PEC: arch.alosi@primapec.com

tecnico incaricato: arch. Paola Alosi

Pagina 1 di 13





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 23/2024

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PACE DEL MELA via Auditorium 14 - Scala A - Interno 2, frazione contrada Malapezza, della superficie commerciale di **140,01** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al piano terra del corpo A di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra composto da due corpi di fabbrica posti perpendicolarmente e separati da giunto tecnico. Vi si accede dall'ingresso condominiale, posto nel retro complesso, e da un cancelletto posto lungo la via Auditorium che, attraverso una scala esterna, conduce un cortile di pertinenza realizzato nello spazio di isolamento del fabbricato. L'appartamento copre una superficie di mq 99,75 per un'altezza utile di ml 3,00 e risulta distribuito come segue: un ingresso a cui si acceda dal vano scala comune e che disimpegna la zona giorno dalla zona notte, un ampio salone-soggiorno, una cucina abitabile, un corridoio, una camera da letto figli, un bagno ed una camera da letto matrimoniale. Si presenta in buono stato di conservazione, con discrete finiture interne caratterizzate da pavimento in piastrelle di ceramica, porte in legno tamburato, finitura delle pareti in pittura tipo ducotone. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio non a taglio termico installati su imbotti in lamierino anodizzato, in sostituzione di quelli originari, con avvolgibili in pvc. Il bagno risulta recentemente ristrutturato. Per quanto riguarda gli impianti l'appartamento è dotato di caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria alimentata da bombole di gas installata nel cortile di pertinenza, di n. 4 split per la climatizzazione invernale ed estiva, di impianto antintrusione. All'esterno l'appartamento ha un cortile di pertinenza a livello di mq 122,00 circa ricavato nello spazio di isolamento dal fabbricato adiacente. Il cortile è pavimentato con piastrelle tipo gres lungo il prospetto principale e presenta un marciapiede di circa un metro lungo lo spazio di isolamento delimitato con ciglionetti in cemento. Per il resto la pavimentazione è in battuta di cemento. A confine è presente una aiuola lineare di un metro circa di larghezza. L'unità immobiliare è dotata di un posto auto nel parcheggio condominiale retrostante il fabbricato. (vedasi allegato 1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1438 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: via Auditorium, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'unità immobiliare risulta individuata nel N.C.E.U. al Foglio 7 Part. 1438 sub 4 e 1440 sub 4 come da visura allegata (vedasi allegato 5)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,01 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:	€. 93.106,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.905,00
Data della valutazione:	25/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile attualmente è occupato solo dalla debitrice *** DATO OSCURATO *** con le figlie, giusto Decreto di omologazione n. 3060/2015 del 10/06/2015 del R.G. n. 232/2015 del ricorso per separazione consenzuale dei coniugi *** DATO OSCURATO *** . (vedasi allegato 13)

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** attiva, stipulata il 28/04/2008 a firma di Notaio Fazio Antonino ai nn. 11438/4130 di repertorio, registrata il 28/04/2008 a Patti (ME) ai nn. 916, iscritta il 30/04/2008 a Conservatoria di Messina ai nn. 16690/2223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 75.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 30/07/2018 , iscritta il 03/08/2018 a Conservatoria di Messina ai nn. 18878/2458, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,





derivante da Ipoteca legale.
 Importo ipoteca: € 117.629,26.
 Importo capitale: € 58.814,63



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2024 a firma di Tribunale di Barcellona P.G. (ME) , trascritta il 22/04/2024 a Conservatoria di Messina ai nn. 11307/8933, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.
 La formalità è riferita solamente a 1/2 di piena proprietà



pignoramento, stipulata il 28/03/2023 a firma di Tribunale di Barcellona P.G. (ME) , trascritta il 22/05/2023 a Conservatoria di Messina ai nn. 13947/11091, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.
 La formalità è riferita solamente a 1/2 di piena proprietà



4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



Ricorso per separazione consensuale dei coniugi , registrata il 13/02/2015 a Barcellona P.G. (ME) , trascritta il 10/06/2015 a Barcellona P.G. (ME) ai nn. 232, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto di omologazione .
 (vedasi allegato 13)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 170,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 545,51
Millesimi condominiali:	56,520
Ulteriori avvertenze:	
(vedasi alleagato 11)	



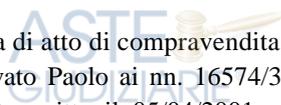
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/2001), con atto stipulato il 29/03/2001 a firma di Notaio Trovato Paolo ai nn. 16574/3651 di repertorio, registrato il 13/04/2001 a Milazzo (ME) ai nn. 599, trascritto il 05/04/2001 a Conservatoria di Messina ai nn. 9069/7586.
 (vedasi allegato 10)



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/2001), con atto stipulato il 29/03/2001 a firma di Notaio Trovato Paolo ai nn. 16574/3651 di repertorio, registrato il 13/04/2001 a Milazzo (ME) ai nn. 599, trascritto il 05/04/2001 a Conservatoria di Messina ai nn. 9069/7586.





(vedasi allegato 10)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/08/1987 fino al 29/03/2001), con atto stipulato il 22/07/1987 a firma di Notaio Rocco della Cava ai nn. 12512/3684 di repertorio, registrato il 28/07/1987 a Messina ai nn. 5678, trascritto il 29/07/1987 a Conservatoria di Messina ai nn. 19861/16668 e 19862/16669.

(vedasi allegato 10)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in variante N. **36/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di variante in corso d'opera per la costruzione di due fabbricati a tre elevazioni fuori terra siti in c/da Malapezza via Auditorium del Comune di Pace del Mela (ME), presentata il 17/01/1989 con il n. 412 di protocollo, rilasciata il 18/02/1991 con il n. 36/89 di protocollo.

(vedasi allegato 4)

Autorizzazione edilizia in sanatoria N. **53/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto in Sanatoria Edilizia per modifiche interne e cambio destinazione d'uso di due fabbricati a tre elevazioni in c.a. da sorgere in via Auditorium c/da Malapezza del Comune di Pace del Mela (ME), presentata il 29/06/1995, rilasciata il 13/07/1995 con il n. 53/95 di protocollo, agibilità del 19/01/1996 con il n. 130 di protocollo.

(vedasi allegato 4)

Concessione edilizia N. **53/83** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la costruzione di due fabbricati a tre elevazioni fuori terra da sorgere in via Malapezza del Comune di Pace del Mela, rilasciata il 05/07/1988 con il n. 53/83 di protocollo.

Titolo abilitativo non reperito

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera adeguato al D.A. N. 881 del 14.07.2003-G.U.R.S. n.37 del 22.08.2003, l'immobile ricade in zona C1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.31.- Zona C1 - Residenziale di espansione urbana Definizione: si tratta delle parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'edilizia residenziale dei centri principali. Destinazione di zona: insediamenti residenziali. Strumento di attuazione: Piano di Lottizzazione esteso ad un'area di intervento non inferiore a mq. 10.000 ovvero all'intera area perimetrata, se inferiore a mq. 10.000. Nel caso che la redazione dei Piani di Lottizzazione lasci aree residue di superficie inferiore a mq. 10.000, su queste ultime si potrà intervenire qualunque sia l'estensione. I lottizzanti dovranno prevedere, all'interno delle aree di intervento, mq. 7 per ciascun abitante da insediare e, precisamente, mq. 4,5/ab. per verde attrezzato e mq. 2,5 ab. per parcheggio in aggiunta alla aree previste dall'art. 18 della legge n. 765. Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 1,5 mc/mq. Altezza massima degli edifici e numero dei piani: m. 12,50 (4 elevazioni fuori terra) a Giammoro; m. 7,50 (2 elevazioni fuori terra) a Pace centro, con copertura a tetto spiovente. Distanza dai confini - pareti finestrate: 1/2 dell'altezza dell'edificio e, in ogni caso, m. 5,00 - pareti cieche: 0,00 oppure m. 5,00 Distanza tra edifici: pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, m. 10,00. Distanza dal ciglio stradale: le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con





esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: - m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00 - m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00 - m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00 . (vedasi alleagato 6)

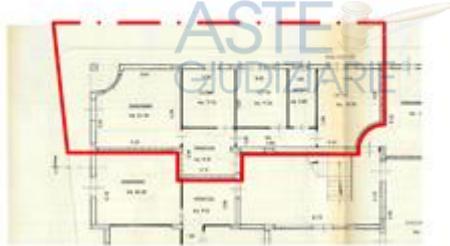
PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B (zona di completamento). Norme tecniche di attuazione ed indici: Densità Edilizia mc/mq = 5,00; Altezza massima consentita ml. 11,00; numero dei piani f.t. "3"; distanza tra fabbricati ml. 10,00; distanza minima dal confine ml. 5,00; distanza minima ciglio strada ml 2,50. Vigente all'epoca di costruzione del fabbricato oggetto di perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..
(vedasi alleagato 4)



Piano terra Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 53/95

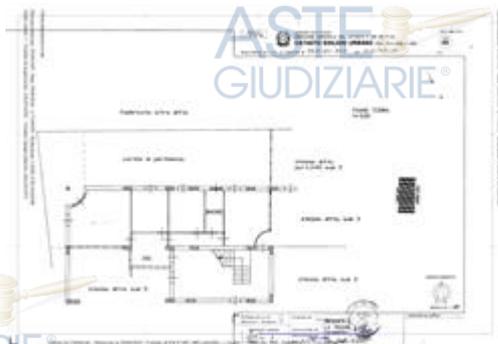


Piano terra stato di fatto

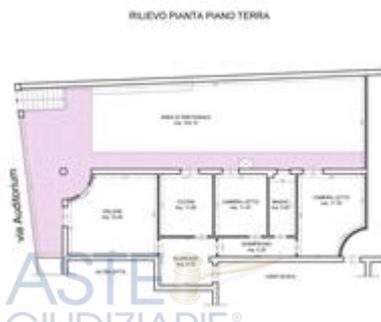


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..
(vedasi alleagato 5)



Planimetria Catastale



Planimetria Rilevo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.
(vedasi alleagato 4)



Estratto Piano di Fabbricazione C.E. 36/89



Estratto PRG vigente

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PACE DEL MELA VIA AUDITORIUM 14 - SCALA A - INTERNO 2,
FRAZIONE CONTRADA MALAPEZZA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PACE DEL MELA via Auditorium 14 - Scala A - Interno 2, frazione contrada Malapezza, della superficie commerciale di **140,01** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al piano terra del corpo A di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra composto da due corpi di fabbrica posti perpendicolarmente e separati da giunto tecnico. Vi si accede dall'ingresso condominiale, posto nel retro complesso, e da un cancelletto posto lungo la via Auditorium che, attraverso una scala esterna, conduce un cortile di pertinenza realizzato nello spazio di isolamento del fabbricato. L'appartamento copre una superficie di mq 99,75 per un'altezza utile di ml 3,00

e risulta distribuito come segue: un ingresso a cui si acceda dal vano scala comune e che disimpegna la zona giorno dalla zona notte, un ampio salone-soggiorno, una cucina abitabile, un corridoio, una camera da letto figli, un bagno ed una camera da letto matrimoniale. Si presenta in buono stato di conservazione, con discrete finiture interne caratterizzate da pavimento in piastrelle di ceramica, porte in legno tamburato, finitura delle pareti in pittura tipo ducotone. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio non a taglio termico installati su imbotti in lamierino anodizzato, in sostituzione di quelli originari, con avvolgibili in pvc. Il bagno risulta recentemente ristrutturato. Per quanto riguarda gli impianti l'appartamento è dotato di caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria alimentata da bombole di gas installata nel cortile di pertinenza, di n. 4 split per la climatizzazione invernale ed estiva, di impianto antintrusione. All'esterno l'appartamento ha un cortile di pertinenza a livello di mq 122,00 circa ricavato nello spazio di isolamento dal fabbricato adiacente. Il cortile è pavimentato con piastrelle tipo gres lungo il prospetto principale e presenta un marciapiede di circa un metro lungo lo spazio di isolamento delimitato con ciglionetti in cemento. Per il resto la pavimentazione è in battuta di cemento. A confine è presente una aiuola lineare di un metro circa di larghezza. L'unità immobiliare è dotata di un posto auto nel parcheggio condominiale retrostante il fabbricato. (vedasi allegato 1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1438 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: via Auditorium, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'unità immobiliare risulta individuata nel N.C.E.U. al Foglio 7 Part. 1438 sub 4 e 1440 sub 4 come da visura allegata (vedasi allegato 5)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



Vista unità immobiliare oggetto di stima



Localizzazione satellitare da google maps

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



teatro
 campo da calcio
 scuola elementare
 centro sportivo
 municipio
 negozi al dettaglio
 spazi verde
 farmacie
 scuola media inferiore
 supermercato



SERVIZI

nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★



COLLEGAMENTI
 autostrada distante 5,7 Km
 ferrovia distante 4,6 Km
 porto distante 8,8 Km
 autobus distante 750 metri

al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:
cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura serratura non elettrica
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in ceramica e battuto di cemento
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro , gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico
 Degli Impianti:
citofonico: audio



nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★





condizionamento: inverter con alimentazione a elettrica con diffusori in split
antifurto: cablato



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[43,39 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240924-083064-82264 registrata in data 24/09/2024



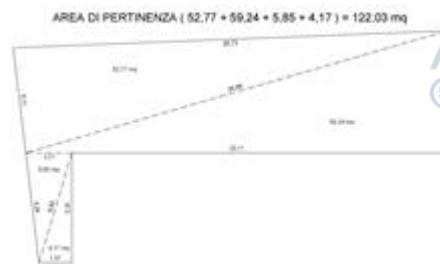
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano terra	99,75	x	100 %	=	99,75
Area di pertinenza al piano terra	122,00	x	33 %	=	40,26
Totale:	221,75				140,01



Superficie coperta appartamento al piano terra



Area di pertinenza dell'appartamento al piano terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2024

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Milazzo via Luigi Rizzo 16 Milazzo (ME)

Descrizione: appartamento posto al piano terra

Indirizzo: via Capitano Angelo Mendolia n. 34, Pace del Mela (ME)

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 942,62 Euro/mq



tecnico incaricato: arch. Paola Alosi

Pagina 10 di 13





COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2024

Fonte di informazione: Emmesse Immobiliare via Vittorio Veneto 38 Milazzo (ME)

Descrizione: appartamento posto al primo piano

Indirizzo: via F. Amendola 5 - Pace del Mela (ME)

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 787,88 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2024

Fonte di informazione: Facile Immobiliare via Tiburtina 1116 Roma

Descrizione: appartamento posto al primo piano

Indirizzo: via Roma 43 - Pace del Mela (ME)

Superfici principali e secondarie: 206

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 606,80 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2024

Fonte di informazione: Italiano Consulenza e Mediazione Immobiliare via Giorgio Rizzo 150 Milazzo (ME)

Descrizione: appartamento posto al piano rialzato

Indirizzo: via G. Amendola 6 - Pace del Mela (ME)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 890,91 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate (09/09/2024)

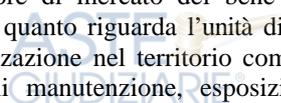
Valore minimo: 420,00

Valore massimo: 620,00

Note: (vedasi allegato 9)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato è il metodo di stima per confronto o metodo comparativo. Esso è il metodo tendente ad ottenere una valutazione del valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia per la tipologia edilizia, sia per la localizzazione nel territorio comunale, che per la destinazione d'uso e per le condizioni generali quali manutenzione, esposizione, rifiniture e quant'altro possa incidere a determinare il più probabile valore di mercato. Nel criterio di stima comparativo sono state utilizzate fonti dirette come quelle ricavate da agenzie immobiliari presenti





nel territorio comunale, pubblicati nei siti Web di riferimento e fonti indiretti quali la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI.

Nell'ambito del metodo di stima comparativo sono stati presi in considerazione beni simili per tipologia edilizia, estensione e medesima destinazione d'uso a quelli oggetto di stima come sopra specificato attraverso i normali canali di valutazione individuati nelle agenzie immobiliari operanti a livello nazionale e locale, si è potuto esaminare in modo attendibile il mercato immobiliare della zona interessata.

Le agenzie immobiliari consultate presentano immobili posti in vendita che, per posizione e tipologia, sono paragonabili a quelli in oggetto aventi prevalentemente destinazione ad uso residenziale.

Il prezzo di vendita riscontrato in tali agenzie immobiliari varia da €. 606,80 al metro quadrato valore minimo riscontrato, a € 942,62 al metro quadrato valore massimo, con un valore medio di € 807,05 al metro quadrato.

La consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate Anno 2023 - Semestre 2 evidenzia che il prezzo di mercato di immobili con destinazione residenziale siti in Pace del Mela (ME) in zona centrale codice zona (OMI) B1: microzona catastale 1; abitazioni civile da un minimo di € 420,00 al metro quadrato ad un massimo di € 620,00 al metro quadrato. In media il valore del prezzo riscontrato è pari a € 520,00 al metro quadrato. Si è quindi fatto riferimento al valore medio tra i due indicatori esaminati pari a $(807,05+520,00)/2 = € 663,52$ al metro quadrato che si arrotonda ad **€ 665,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,01 x 665,00 = **93.106,65**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.106,65**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.106,65**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione per determinare il valore di mercato è la consultazione dei normali canali di valutazione, individuati nelle agenzie immobiliari operanti a livello locale (vedasi allegato 8) e nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI) (vedasi allegato 9). Così si è potuto esaminare in modo attendibile il mercato immobiliare della zona interessata oggetto di stima prendendo in considerazione beni simili per tipologia edilizia, estensione e medesima destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Emmesse Immobiliare; Facile Immobiliare; Gabetti; Italiano consulenza e Mediazione immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia 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	140,01	0,00	93.106,65	93.106,65
				93.106,65 €	93.106,65 €

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: **€. 93.106,65**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 4.655,33**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 545,51**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,81**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.905,00**

data 25/09/2024

il tecnico incaricato
arch. Paola Alosi

