



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MAUI SPV S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. GIUSEPPE LO PRESTI

CUSTODE:

AVV. FORTUNATO GITTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2025



TECNICO INCARICATO:

Rosa Carmen Rita Calabro'

CF:CLBRCR66E45A638J

constudio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) via Luigi De Luca, 77

telefono: 0909701634

fax: 0909701634

email: rosa.calabro@tiscalinet.it

tecnico incaricato: Rosa Carmen Rita Calabro'

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 52/2024**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A
appartamento a MILAZZO VIA TRAVERSA SAN PAOLINO SNC, della superficie commerciale di **269,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente stima consiste in un appartamento per civile abitazione, ubicato ai piani 1° e 2° di un fabbricato a tre elevazioni f.t. in muratura ordinaria, sito in via SAN PAOLINO del comune di Milazzo (Me).

Il fabbricato si raggiunge percorrendo una stretta traversa che si imbecca dalla via SAN PAOLINO (vedi foto 1, estratto di mappa ALL.2).

L'immobile in oggetto si sviluppa su due livelli tra di loro collegati tramite una scala in ferro autoportante (vedi foto n.11, 16).

L'accesso all'abitazione avviene dal vano scala che dal piano terra conduce al piano 1° (vedi foto n.2, 3, 4).

Qui si entra direttamente nel grande salone con camino, (vedi foto n.5,6).

L'immobile comprende, al P.1° la zona giorno ed al P.2° la zona notte.

Il piano 1° è composto: dal salone, già sopra menzionato, che occupa una superficie di circa mq.41,36, da un disimpegno di circa mq.6,63, un ripostiglio di circa mq. 9,57, illuminato da una finestra alta, (vedi foto n.12), una cucina di circa mq.11,00 (foto n.13), un bagno di circa mq.5,07 (foto n.14) ed una zona pranzo di circa mq.22,00.

Il disimpegno e la zona pranzo comprendono un unico ambiente in cui è stata realizzata la scala in ferro che collega i due piani in cui è suddiviso l'immobile (vedi foto n.9,10).

Il salone principale ha affaccio sulla traversa San Paolino, stradella di accesso al fabbricato, da un balcone della superficie di circa mq.9,46.

Nello stesso, sulla parete a confine con il vano scala, è stata realizzata una nicchia con sportello per ricavare un piccolo ripostiglio (vedi foto n.7).

I tre vani retrostanti hanno luce diretta.

Il bagno è provvisto di finestra mentre la cucina ed il vano pranzo sono provvisti di porta finestra che esce su un balcone che affaccia su terreno altra Ditta.

Parte di questo balcone è stato chiuso con struttura precaria in alluminio per realizzare due piccoli vani (lavanderia e ripostiglio) rispettivamente di circa mq.1,82 e mq.2,60 (vedi foto n.15).

L'altezza libera del P.1° sopra descritto è di ml.3,05.

Il piano 2° comprende sul lato sud un disimpegno di circa mq. 4,95 che conduce:

- ad un vano letto di circa mq.21,00, provvisto di camino e cabina armadio di circa mq.5,76 (foto n.18,19,20,21);

- ad un bagno di circa mq. 3,94 con antibagno di circa mq.5,17 (foto n.23,24).

La camera è provvista di porta finestra con accesso sulla veranda scoperta di circa mq. 12,65, mentre il bagno è provvisto di finestra con affaccio sulla stessa veranda (foto n.29,30).



Sul lato nord il piano 2° comprende:

- un disimpegno di circa mq. 7,05 (foto n. 24)
- un vano adibito a lavanderia di circa mq. 9,75, provvisto di finestra alta di tolleranza (vedi foto n. 25)
- due camere da letto, rispettivamente di mq. 14,30 e mq. 17,35 (vedi foto n. 27, 28)
- un bagno di circa mq. 4,64, provvisto di finestra che affaccia sul balcone del retroprospetto (vedi foto n. 26).

Le due camere da letto sono provviste di porta finestra che esce sul balcone retrostante.

Parte di questo balcone è stato chiuso con struttura precaria in alluminio per realizzare due piccoli vani ripostiglio rispettivamente di circa mq. 1,82 e mq. 2,60.

L'altezza libera del P.2° sopra descritto, avendo un solaio inclinato oscilla da un massimo di ml. 3,85 ad un minimo di ml. 1,80.

Il tutto come da ALL. 3 - PLANIMETRIA DEI LUOGHI.

Si evidenzia che l'immobile sopra descritto deriva dalla fusione dei due immobili pignorati (sub. 4 e sub. 5).

A seguito di variazione catastale n. ME0018559, da me presentata per adeguare la documentazione catastale con lo stato dei luoghi, i due subb. 4 e 5 sono stati fusi costituendo l'attuale sub. 6, oggi oggetto di stima.

L'immobile in fase di sopralluogo si presentava in discreto stato conservativo, con rifiniture di pregio.

Si evidenziano i due camini, nel salone al p. 1° e nella camera da letto al p. 2°, le porte interne, i pavimenti in ceramica, i rivestimenti, sanitari e rifiniture dei bagni, gli infissi esterni a taglio termico e vetrocamera, completi di persiane in alluminio, il vano cabina armadio con tutte le pareti rivestite in legno.

Solo in alcuni ambienti si evidenziano tracce di umidità ed i prospetti richiedono interventi di ristrutturazione.

LA SUPERFICIE COMPLESSIVA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (p. 1°-P. 2°) è:

P. 1° MQ. 126,68 +

MQ. 19,00/3 = MQ. 6,33 balconi

P. 2° MQ. 128,55

MQ. 22,24/3 = MQ. 7,41 balcone e veranda scoperta

MQ. 269,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°, ha un'altezza interna media di cm. 284.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 932 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 11 mq, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN PAOLINO n. SNC, MILAZZO, piano: 1-2, derivante da VARIAZIONE DEL 04.02.2025 PER FUSIONE DEI SUBB. 4 E 5 CON CONSEGUENTE SOPPRESSIONE DEGLI STESSI E COSTITUZIONE DEL SUB. 6.
- Confini: Il fabbricato confina a sud con traversa San Paolino, a est con fabbricato altra Ditta, a nord con terreno privato, ad ovest con terreno altra Ditta.

L'intero edificio comprende 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Esso è stato costruito tra il 1966 ed il 1993, fatta eccezione per le variazioni interne non autorizzate, al p. 1 e 2 realizzate, presumibilmente, dopo il 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	269,00 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:	€ 276.005,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 276.005,00
Data della valutazione:	09/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In fase di sopralluogo l'immobile risultava libero, non occupato da diversi anni come riferito dal delegato, incaricato dalla proprietaria, sig. [REDACTED]

[REDACTED] il quale, alla presenza del custode avv. GITTO FORTUNATO ci ha consentito di accedere all'interno dell'immobile.

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 08/08/2005 a firma di notaio DI BELLA MARIO ai nn. 30407/10134 di repertorio, a favore di di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI - PALERMO, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05.08.2005, rep. n. 28742/8946.

Importo ipoteca: € 375.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/05/2024 ai nn. 14691/11733, a favore di MAUI Spv S.r.l., contro



[REDACTED] derivante da ATTO DI PRECETTO notificato in data 29.01.2024 alla parte esecutata.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti a Milazzo, via San Paolino snc di cui al F. di mappa 6, p.lla 932, subb.4 e 5

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: € 3.228,00

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:

Per quanto riguarda le spese di gestione o manutenzione fisse, poichè non si tratta di immobile in condominio, si effettuerà una stima dei costi di manutenzione ordinaria e di quelli relativamente alle spese energetiche necessarie (riscaldamento, elettricità, acqua calda), alle tasse, i tributi locali e alle altre utenze.

Per esse considero un costo annuo totale di €12,00/mq, per cui avremo: $Mq.269,00 \times €12,00 = €3.228,00$ spese annue.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] er la quota di 100/100, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 31/05/2012), con atto stipulato il 31/05/2012 a firma di Notaio Amato Giuseppe ai nn. 71400/10054 di repertorio, trascritto il 18/06/2012 ai nn. 15931/12620.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, siti a MILAZZO IN VIA SAN PAOLINO, DI CUI AL F.6, p.lla 932, subb.4 e 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 10/05/1966 fino al 22/12/2006), con atto stipulato il 10/05/1966 a firma di notaio CALDERONE ESTERINA, trascritto il 21/05/1966 ai nn. 9373/9393.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO SU CUI SORGE IL FABBRICATO DOVE SI TROVANO GLI IMMOBILI PIGNORATI

[REDACTED] per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 22/12/2006 fino al 31/05/2012), con atto stipulato il 22/12/2006 a firma di Notaio DI BELLA MARIO ai nn. 31324/9855 di repertorio, trascritto il 12/01/2007 ai nn. 1512/1062.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, siti a Milazzo in via SA PAOLINO, DI CUI AL F.6, p.lla 932, subb.4 e 5



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nelle zone C2a sono previsti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.
- nuove costruzioni

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. C.E.C. del 01.07.1966 e successive varianti, intestata [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO IN MURATURA A DUE ELEVAZ. F.T. E COPERTURA A TERRAZZA, rilasciata il 01/07/1966.

Il titolo è riferito solamente a P.T. E P.1°

CONCESSIONE EDILIZIA N. 85/93, intestata a [REDACTED] per lavori di RISTRUTTURAZIONE E DI COSTRUZIONE SOTTOTETTO SUL LASTRICO SOLARE, rilasciata il 13/10/1993

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ai sensi della L.724/94 N. 11/2001, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DEL PIANO 2°, rilasciata il 24/01/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C2a

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di variazione catastale, da me presentata, per adeguare lo stato dei luoghi alla documentazione catastale i subb. 4 e 5 indicati nell'Atto di pignoramento, sono stati soppressi per fusione degli stessi, costituendosi il sub.6

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fusione di due u.i. (sub.4 e 5) per costituire una (sub.6). L'intervento ha comportato una diversa destinazione dei vani che compongono l'immobile e delle modifiche strutturali (soppressione del vano scala che conduceva al piano 2°, trasformato in bagno e realizzazione di una scala interna in metallo con taglio del solaio d'interpiano per la realizzazione della stessa.

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI PER SCIA IN SANATORIA e spese tecniche: € 1.500,00
- ONERI per CILA, ART.20 E SPESE TECNICHE: € 600,00
- CALCOLO AL G.CIVILE PER LE DIFFORMITÀ RISCONTRATE: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Conformita' ottenuta a seguito di variazione catastale del 05.02.2025

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MILAZZO VIA TRAVERSA SAN PAOLINO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILAZZO VIA TRAVERSA SAN PAOLINO SNC, della superficie commerciale di **269,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente stima consiste in un appartamento per civile abitazione, ubicato ai piani 1° e 2° di un fabbricato a tre elevazioni f.t. in muratura ordinaria, sito in via SAN PAOLINO del comune di Milazzo (Me).

Il fabbricato si raggiunge percorrendo una stretta traversa che si imbecca dalla via SAN PAOLINO (vedi foto 1, estratto di mappa ALL.2).

L'immobile in oggetto si sviluppa su due livelli tra di loro collegati tramite una scala in ferro autoportante (vedi foto n.11, 16).

L'accesso all'abitazione avviene dal vano scala che dal piano terra conduce al piano 1° (vedi foto n.2, 3, 4).

Qui si entra direttamente nel grande salone con camino, (vedi foto n.5,6).

L'immobile comprende, al P.1° la zona giorno ed al P.2° la zona notte.

Il piano 1° è composto: dal salone, già sopra menzionato, che occupa una superficie di circa mq.41,36, da un disimpegno di circa mq.6,63, un ripostiglio di circa mq. 9,57, illuminato da una finestra alta, (vedi foto n.12), una cucina di circa mq.11,00 (foto n.13), un bagno di circa mq.5,07 (foto n.14) ed una zona pranzo di circa mq.22,00.

Il disimpegno e la zona pranzo comprendono un unico ambiente in cui è stata realizzata la scala in ferro che collega i due piani in cui è suddiviso l'immobile (vedi foto n.9,10).

Il salone principale ha affaccio sulla traversa San Paolino, stradella di accesso al fabbricato, da un balcone della superficie di circa mq.9,46.

Nello stesso, sulla parete a confine con il vano scala, è stata realizzata una nicchia con sportello per ricavare un piccolo ripostiglio (vedi foto n.7).

I tre vani retrostanti hanno luce diretta.

Il bagno è provvisto di finestra mentre la cucina ed il vano pranzo sono provvisti di porta finestra che esce su un balcone che affaccia su terreno altra Ditta.

Parte di questo balcone è stato chiuso con struttura precaria in alluminio per realizzare due piccoli



vani (lavanderia e ripostiglio) rispettivamente di circa mq. 1,82 e mq. 2,60 (vedi foto n. 15).

L'altezza libera del P.1° sopra descritto è di ml. 3,05.

Il piano 2° comprende sul lato sud un disimpegno di circa mq. 4,95 che conduce:

- ad un vano letto di circa mq. 21,00, provvisto di camino e cabina armadio di circa mq. 5,76 (foto n. 18, 19, 20, 21);

- ad un bagno di circa mq. 3,94 con antibagno di circa mq. 5,17 (foto n. 23, 24).

La camera è provvista di porta finestra con accesso sulla veranda scoperta di circa mq. 12,65, mentre il bagno è provvisto di finestra con affaccio sulla stessa veranda (foto n. 29, 30).

Sul lato nord il piano 2° comprende:

- un disimpegno di circa mq. 7,05 (foto n. 24)

- un vano adibito a lavanderia di circa mq. 9,75, provvisto di finestra alta di tolleranza (vedi foto n. 25)

- due camere da letto, rispettivamente di mq. 14,30 e mq. 17,35 (vedi foto n. 27, 28)

- un bagno di circa mq. 4,64, provvisto di finestra che affaccia sul balcone del retroprospetto (vedi foto n. 26).

Le due camere da letto sono provviste di porta finestra che esce sul balcone retrostante.

Parte di questo balcone è stato chiuso con struttura precaria in alluminio per realizzare due piccoli vani ripostiglio rispettivamente di circa mq. 1,82 e mq. 2,60.

L'altezza libera del P.2° sopra descritto, avendo un solaio inclinato oscilla da un massimo di ml. 3,85 ad un minimo di ml. 1,80.

Il tutto come da ALL. 3 - PLANIMETRIA DEI LUOGHI.

Si evidenzia che l'immobile sopra descritto deriva dalla fusione dei due immobili pignorati (sub. 4 e sub. 5).

A seguito di variazione catastale n. ME0018559, da me presentata per adeguare la documentazione catastale con lo stato dei luoghi, i due subb. 4 e 5 sono stati fusi costituendo l'attuale sub. 6, oggi oggetto di stima.

L'immobile in fase di sopralluogo si presentava in discreto stato conservativo, con rifiniture di pregio.

Si evidenziano i due camini, nel salone al p. 1° e nella camera da letto al p. 2°, le porte interne, i pavimenti in ceramica, i rivestimenti, sanitari e rifiniture dei bagni, gli infissi esterni a taglio termico e vetrocamera, completi di persiane in alluminio, il vano cabina armadio con tutte le pareti rivestite in legno.

Solo in alcuni ambienti si evidenziano tracce di umidità ed i prospetti richiedono interventi di ristrutturazione.

LA SUPERFICIE COMPLESSIVA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (p. 1°-P. 2°) è:

P. 1° MQ. 126,68 +

MQ. 19,00/3 = MQ. 6,33 balconi

P. 2° MQ. 128,55

MQ. 22,24/3 = MQ. 7,41 balcone e veranda scoperta

MQ. 269,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°, ha un'altezza interna media di cm. 284.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 932 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 11 mq, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN PAOLINO n. SNC, MILAZZO, piano: 1-2, derivante da VARIAZIONE DEL 04.02.2025 PER FUSIONE DEI SUBB. 4 E 5 CON CONSEGUENTE SOPPRESSIONE DEGLI STESSI E COSTITUZIONE DEL SUB. 6.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Confini: Il fabbricato confina a sud con traversa San Paolino, a est con fabbricato altra Ditta, a nord con terreno privato, ad ovest con terreno altra Ditta.

L'intero edificio comprende 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Esso é stato costruito tra il 1966 ed il 1993, fatta eccezione per le variazioni interne non autorizzate, al p.1 e 2 realizzate, presumibilmente, dopo il 2000.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Rosa Carmen Rita Calabro'

Pagina 9 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

[99,35 KWh/m²/anno]Certificazione APE N. 20250207-083049-31658 registrata in data
07/02/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE COMMERCIALE	269,00	x	100 %	=	269,00
Totale:	269,00				269,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI

ASTE
GIUDIZIARIE®PLANIMETRIA CATASTALE ASSOCIATA ALLA VARIAZ.
CATASTALE DEL 04.02.25**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da indagini di mercato da me esperite presso diverse AGENZIE IMMOBILIARI di Milazzo e dintorni, è risultato, per le abitazioni simili con stessa tipologia costruttiva e ubicate nella stessa zona periferica, un valore di mercato, che a secondo dello stato di manutenzione e delle rifiniture, oscilla da € 800,00/mq ad € 1.200,00 (valore medio = € 1.000,00/mq).

Dalla BANCA DATI delle QUOTAZIONI IMMOBILIARI, Anno 2024, 1° semestre, per abitazioni con le stesse caratteristiche del bene oggetto di stima, è risultato un valore di mercato che oscilla da un minimo di € 980,00/mq ad un massimo di €/mq. 1400,00 (valore medio = €/mq. 1.190,00).

Riguardo il valore da attribuire all'immobile oggetto della presente stima, ho tenuto conto di diversi fattori:

ubicazione, distribuzione interna, rifiniture, stato di manutenzione, epoca di costruzione, caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche del fabbricato, rifiniture di pregio, caratteristiche di spaziosità e luminosità, difformità con i titoli autorizzativi, stasi del mercato immobiliare.

Sulla scorta dei fattori di cui sopra e dei prezzi rilevati dalle mie indagini di mercato, ritengo equo applicare il prezzo di €/mq. 1100,00.

Verifica dell'applicazione IVA

L'immobile in oggetto, destinato a civile abitazione, negli ultimi 5 anni non è stato sottoposto ad interventi di ristrutturazione.

La parte eseguita tra l'altro, non è un soggetto esercente attività di costruzione o ristrutturazione pur essendo soggetto passivo IVA, per cui il regime naturale, ai fini IVA, è quello dell'esenzione previsto

tecnico incaricato: Rosa Carmen Rita Calabro'

Pagina 12 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

dall'art.10, comma 1, n.8-bis D.P.R.688/72.

Si precisa che per i trasferimenti immobiliari esenti IVA, trova applicazione l'imposta di registro nella misura del:

- 9% per il trasferimento di immobili in genere;
- 2% per il trasferimento di immobili che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione delle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (Abitazioni in ville), A9 (castelli e palazzi di rilievo storico-artistico), ove ricorrano le condizioni di agevolazione prima casa. L'imposta dovuta non potrà essere comunque inferiore ad € 1.000,00.

I decreti di trasferimento sono esenti di imposta di bollo, dei tributi speciali catastali e tasse ipotecarie e sono soggetti solo alla quota catastale ed ipotecaria nella misura fissa di € 50,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore superficie principale: 269,00 x 1.100,00 = 295.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per le difformità riscontrate	-14.795,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 281.105,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 281.105,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il criterio di stima da me utilizzato è il CRITERIO SINTETICO COMPARATIVO.

Questo metodo di stima consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili a quella in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che il proprietario del bene avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono:

- catasto di Messina

-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, agenzie: FAZIO IMMOBILIARE SRLS di PROFESSIONE CASA, sita in via Marina Garibaldi n.61, MILAZZO, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare - Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024, 1° semestre, ed inoltre: Agenzia immobiliare "CASA ITALIA" in via Trento n.49 di Barcellona PG (ME)

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

tecnico incaricato: Rosa Carmen Rita Calabro'

Pagina 13 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



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	269,00	0,00	281.105,00	281.105,00
				281.105,00 €	281.105,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 5.100,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 276.005,00****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:**€. 276.005,00**

data 09/02/2025

il tecnico incaricato
Rosa Carmen Rita Calabro'

tecnico incaricato: Rosa Carmen Rita Calabro'

Pagina 14 di 14