



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO -  
BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**98/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ELIPSO FINANCE S.r.l.

PARTE DEBITRICE:



GIUDICE:

Dott. Giuseppe LO PRESTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

Del 12/02/2024

TECNICO INCARICATO:

**Arch. MARIA FRANCESCA LA SPADA**

CF: LSPMFR67P42F206W

con studio in MILAZZO (ME) via Felicitan.18

telefono: 3403864423

email: mflspada@libero.it

PEC: maria1326@archworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

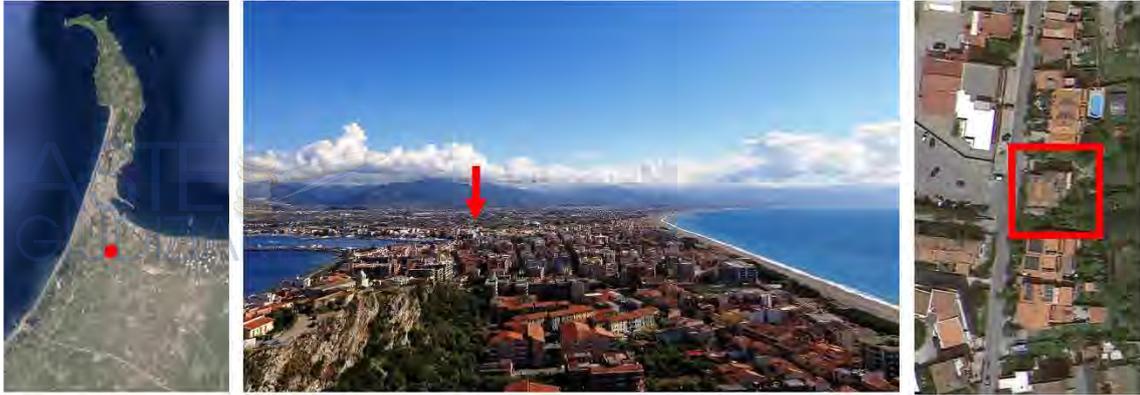
tecnico incaricato: MARIA FRANCESCA LA SPADA

Pagina 1 di 32

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 98/2023

## LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

A

I Beni immobili oggetto di stima sono ubicati in provincia di Messina, nel Comune di Milazzo, Via San Paolino, n. 63 (piano terra e piano primo), di proprietà 1/1 del Sig. [REDACTED]. Sono parti di un unico immobile in stile Villa padronale di campagna, la cui costruzione, legata all'attività agricola dei vecchi proprietari, si presume, risalga a data antecedente al 1939.

Si distinguono in:

**A.1** Abitazione di tipo signorile, posta a piano primo, composta da nove vani e accessori, libera da costruzioni su tutti e quattro i lati principali poiché delimitata all'esterno da uno spazio adibito a giardino e corte comune, di pertinenza. Il prospetto principale si affaccia sulla Via San Paolino. Nel Catasto fabbricati del comune di Milazzo, risulta censita al foglio 8, particella 189, sub 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani e rendita euro 297,48. Sviluppa una superficie complessiva di 138,88 mq totale (s.u.n. + s. aree scoperte).

Detto bene prospetta su Via San Paolino (*ad ovest*), da cui si accede, attraversando un cancello carrabile, in ferro, alla corte con giardino. Subito sulla destra si trova una scala monumentale, che caratterizza il prospetto di tutto il fabbricato e che consente di raggiungere il primo piano dove si trova l'unità immobiliare utilizzata dai proprietari come residenza. Questa presenta caratteristiche distributive degli ambienti, rifiniture di arredo nei soffitti e nei pavimenti, che testimoniano l'epoca di costruzione, e confermano l'appartenenza dell'immobile ad una tipologia di costruzioni signorili, che si andò delineando sul territorio milazese quando lo sviluppo dell'attività agricola comportò la presenza costante dell'antico proprietario terriero sui luoghi di produzione.

Dall'ingresso è possibile accedere a tre distinti ambienti: a destra un luminosissimo studio; a sinistra invece una zona soggiorno, anche questa molto luminosa; dalla porta di fronte si passa in un disimpegno che distribuisce gli ambienti della zona notte: una camera da letto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

matrimoniale ed una più piccola con due lettini. Dal disimpegno, a sinistra, si passa in una camera il cui uso non è chiaro. Essa è comunicante con la zona soggiorno, e a destra con una zona servizi, con cucina e due bagni; ed ancora con un corpo scala che collega dall'interno, il piano primo con il sottostante piano terra. Il corpo servizi, si presenta come un corpo aggiunto, esterno all'abitazione, da cui tramite una vecchia porta di ferro e vetro, consente di uscire su un terrazzino, prospettante sul fronte retrostante del fabbricato.

**12** **Abitazione**, posta a **piano terra**, composto da tre vani e accessori, utilizzata come ufficio. Nel Catasto fabbricati del comune di Milazzo, risulta censito al foglio 8, particella 189, **sub 3**, categoria A/1, classe 1, consistenza 3 vani e rendita euro 348,61. Sviluppa una superficie complessiva di **86,61** mq totale (*s.u.n. + s. aree scoperte*).

Detto bene prospetta sulla corte interna (*ad est e a sud*), ma ad esso si accede dal vano scala posto sul lato nord del fabbricato (*la scala che collega i due piani dall'interno*) e da un portoncino sul lato a sud. I vani che si distribuiscono lungo tutto il lato est del fabbricato sono stati utilizzati come ambienti a servizio della casa padronale, ed anche, dell'attività produttiva dei proprietari. Infatti, si trovano al suo interno, un ufficio, un deposito prodotti, un deposito attrezzi, nonché, in quest'ultimo, un antico sistema di produzione di calore per il riscaldamento dell'abitazione del primo piano, e di alcuni ambienti del piano terra.

Nei due depositi, la tramezzatura interna è tale da lasciare a vista la struttura portante del fabbricato costituita da pilastri di grandi dimensioni (cm 62 x cm 62) in muratura di mattoni, e travi in cemento armato con sezione rinforzata, che sostengono l'intero solaio in laterocemento del piano superiore. Questo tipo di strutture miste, portanti, venivano realizzate negli anni '20, o comunque nei primi decenni del '900.

Un portico esterno si sviluppa su quasi la metà della facciata est del fabbricato. Architettonicamente è la proiezione del terrazzino del piano superiore, facente parte del corpo aggiunto dei servizi.

**13** **Abitazione**, posta a **piano terra**, composto da cinque vani. Nel Catasto fabbricati del comune di Milazzo, risulta censito al foglio 8, particella 189, **sub 4**, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani e rendita euro 111,04. Sviluppa una superficie complessiva di **51,98** mq totale.

L'abitazione ha l'ingresso sul prospetto nord, dalla corte interna con giardino, ma ad esso si può accedere anche da un portoncino sul lato a sud. I vani che si distribuiscono lungo tutto il lato ovest del fabbricato sono ambienti per lo più privi di luce e di areazione naturale, ad eccezione della camera a sud e del bagno, realizzato sotto il piano del corpo scala che caratterizza il prospetto principale. Le tramezzature interne sono realizzate con delle pannellature in legno alte m 2,10, in cui sono ricomprese le porte, anch'esse in legno.

Questa unità immobiliare, come anche la precedente, (piano terra) hanno un'altezza interna di m. 2,52, inferiore a quella che di norma si utilizza per le civili abitazioni e che deve essere  $\geq$  a m. 2,70,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	255,92m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 385.487,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 384.300,00
Data della valutazione:	12/02/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta disabitato e in stato di completo abbandono, con evidenti segni di intromissione dall'esterno.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Milazzo, al foglio 8, particella 189 sub 2, piano Primo, Via San Paolino n. 63 (ex 32), categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, nonché il sub 3, piano Terra, Via San Paolino n. 63 (ex 32) categoria A/1, classe 1, consistenza 3 vani, e infine il sub 4 piano Terra, Via San Paolino n. 63 (ex 32) categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, è di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a Milazzo il 19.05.1946, C.F. [REDACTED] e residente in Via San Paolino, 63, come risulta evidente dall'Allegato N 7- "Certificati". Allo stesso è pervenuto per Successione Testamentaria di [REDACTED] nato a MILAZZO il 11/04/1905 ed ivi deceduto il 05/08/1986, giusta denuncia del 05/08/1986 num.56 vol.231, trascritta presso la Conservatoria di Messina addì 26/02/1988 ai nn.5735/4955 e regolata da testamento pubblicato con verbale per notar ALIOTO ANDREA del 04/09/1986, rep. 88373, trascritto presso la Conservatoria di Messina addì 08/10/1986 ai nn.23472/19404, con la quale [REDACTED] nato a MILAZZO il 19/05/1946 C.F. [REDACTED] riceve la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.8 p.lla 189 sub. 3, con lo stesso atto [REDACTED] riceve la quota di 1/1 di nuda proprietà e [REDACTED] nata a MILAZZO il 19/12/1915 riceve la quota di 1/1 di usufrutto degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.8 p.lla 189 sub. 2 e sub. 4;

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sull'immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare, figurano le indicate formalità pregiudizievoli che pregiudicano la suddetta piena proprietà o libera disponibilità del [REDACTED]

##### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

**ISCRIZIONE IPOTECARIA NN. 14184/4448 del 22/04/2005** - Ipoteca legale del 17/02/2005 per EURO 128.668,92 a garanzia di un debito di EURO 64.334,46 a favore MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI con sede in MESSINA, la quale elegge domicilio in VIA U. BASSI 126, contro [REDACTED] nato in MILAZZO il 19/05/1946 gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.8 p.lla 189 sub. 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà inoltre contro [REDACTED] nato in MILAZZO il 19/05/1946 gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.8 p.lla 189 sub. 2 e sub. 4 per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

**ISCRIZIONE IPOTECARIA NN. 10300/2528 del 08/03/2007** - Ipoteca legale del 28/02/2007 per EURO 45.614,12 a garanzia di un debito di EURO 22.807,06 a favore SERIT SICILIA AGENTE DELLA RISCOSSIONE SPA con sede in MESSINA, la quale elegge domicilio in VIA U. BASSI 126, contro [REDACTED] nato in MILAZZO il 19/05/1946 gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.8 p.lla 189 sub. 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà inoltre contro [REDACTED] nato in MILAZZO il 19/05/1946 gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.8 p.lla 189 sub. 4 per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

**ISCRIZIONE IPOTECARIA NN. 19831/2517 del 07/08/2015** - Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni fondiariae atto notarile pubblico per notar DI BELLA MARIO (NOVARA DI SICILIA) del 20/09/1995, rep.24228, per EURO 283.018,38 a garanzia di EURO 154.937,06 in riferimento alla formalità n.2052 del 22/09/1995

contro [REDACTED] nato in MILAZZO il 19/05/1946 e [REDACTED]  
[REDACTED] nata in MILAZZO il 19/12/1915 a favore BANCA DI CREDITO  
POPOLARE SCRL con sede in SIRACUSA gravante sugli immobili in oggetto

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**TRASCRIZIONE NN. 30585/24125 del 02/11/2023** - Verbale di Pignoramento,  
gravante sugli immobili in oggetto, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO  
TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Sede BARCELLONA  
POZZO DI GOTTO (ME), a favore di ELIPSO FINANCE SRL con sede in  
CONEGLIANO, notificato il 21/09/2023 contro [REDACTED] nato in  
MILAZZO il 19/05/1946 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
Altre trascrizioni:  
Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 11.304,00
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:

Secondo stime di *Facile.it-Mutui.it* su dati *Istat-Dipartimento Finanze*, conteggiando ogni elemento di spesa per la casa ed i costi ad essa connessi, confermano come quello abitativo rappresenti uno dei problemi principali degli italiani.

I costi (*mutuo, condominio, riscaldamento, luce, gas per cucina, telefono, acqua, Tari, manutenzione ordinaria per impianti e tinteggiatura*) relativi al mantenimento di una casa (un appartamento-tipo, di 90 mq in una zona semicentrale di una grande area metropolitana) risultano in aumento: al 2021 il **costo medio per mantenere una casa di proprietà è di 942,00 euro/mese totali**, corrispondenti a 11.304 euro/anno, importo che varia però in funzione della città: **Roma risulta la più costosa con 1.219 euro/mese e 14.628 euro/anno**. Stima simile quella di *Codacons*, secondo cui per una casa di 100 m<sup>2</sup> la spesa mensile ammonta a 952,00 euro.

Sebbene i costi delle abitazioni siano in calo, le spese per il mantenimento continuano a salire. Tale andamento è dettato principalmente dalla crescita delle spese relative all'energia elettrica, al servizio idrico ed alla telefonia.

Naturalmente la valutazione così effettuata è molto suscettibile di variazioni perché molto dipende anche dal numero delle persone che costituiscono il nucleo familiare che vive nell'immobile e dai loro usi e consumi. Non avendo dati certi su questi aspetti, ritengo di poter considerare accettabile il valore ottenuto considerando il **costo medio per mantenere una casa di proprietà pari a 942,00 euro/mese totali**, corrispondenti a **11.304 euro/anno**.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolo e provenienza della proprietà

L'immobile come individuato e identificato ai punti precedenti, è pervenuto al Signor [REDACTED]  
[REDACTED] in virtù di una **Successione Testamentaria**, di [REDACTED] nato a  
MILAZZO il 11/04/1905 ed ivi deceduto il 05/08/1986, giusta denuncia del 05/08/1986 num.56

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

vol.231, trascritta presso la Conservatoria di Messina addì 26/02/1988 ai nn.5735/4955 e regolata da testamento pubblicato con verbale per notar ALIOTO ANDREA del 04/09/1986, rep. 88373, trascritto presso la Conservatoria di Messina addì 08/10/1986 ai nn.23472/19404 con la quale [REDACTED] nato a MILAZZO il 19/05/1946 C.F. [REDACTED] riceve la **quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.8 p.lla 189 sub. 3**, con lo stesso atto [REDACTED] riceve la quota di **1/1 di nuda proprietà** e MI [REDACTED] nata a MILAZZO il 19/12/1915 riceve la quota di 1/1 di usufrutto **degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.8 p.lla 189 sub. 2 e sub. 4**.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Gli immobili oggetto di stima immobiliare sono di piena proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 in seguito alla sopravvenuta morte della Sig.ra [REDACTED] titolare del diritto di usufrutto su alcuni dei beni oggetto di ipoteca, ovvero sul **sub 2 e sub 4 della p.lla 189 Fl. 8** del Catasto fabbricati del Comune di Milazzo.

Al Signor [REDACTED] quanto sopra è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- **Successione testamentaria** di [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria di Messina addì 26/02/1988 ai nn.5735/4955 e regolata da testamento pubblicato con verbale per notar ALIOTO ANDREA del 04/09/1986, rep. 88373, trascritto presso la Conservatoria di Messina addì 08/10/1986 ai nn.23472/19404 con la quale [REDACTED] nato a MILAZZO il 19/05/1946 C.F. [REDACTED] riceve la **quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.8 p.lla 189 sub. 3**, con lo stesso atto [REDACTED] riceve la quota di **1/1 di nuda proprietà** e [REDACTED] nata a MILAZZO il 19/12/1915 riceve la quota di 1/1 di usufrutto **degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.8 p.lla 189 sub. 2 e sub. 4**.

#### Fl. 8 p.lla 189 sub 2

Situazione degli intestati al 12.01.2024:

[REDACTED] nato a Milazzo il 19/05/1946 *Diritto di Proprietà per 1/1 dal 05/08/1986  
Derivante da Voltura in atti dal 21/07/1987*

[REDACTED] nata a Milazzo il 19/12/1915 *Diritto di Usufruttario parz. dal 05/08/1986  
Derivante da Voltura in atti dal 21/07/1987*

#### Fl. 8 p.lla 189 sub 3

Situazione degli intestati al 12.01.2024:

[REDACTED] nato a Milazzo il 19/05/1946 *Diritto di Proprietà per 1/1 dal 19/01/1987  
al, 05/08/1986  
Derivante da Frazionamento del 19/01/1987  
in atti dal 28/07/1988 per variazione  
planimetrica*

#### Fl. 8 p.lla 189 sub 4

Situazione degli intestati al 12.01.2024:

[REDACTED] nato a Milazzo il 19/05/1946 *Diritto di Proprietà per 1/1 dal 05/08/1986  
Derivante da Voltura in atti dal 21/07/1988  
e per Frazionamento del 19/01/1987 in atti  
dal 28/07/1988 per variazione planimetrica*

██████████ nata a Milazzo il 19/12/1915

*Diritto di Usufrutto dal 05/08/1986 e di  
Usufruttario parziale dal 19/01/1987  
Derivante da Voltura in atti dal 21/07/1988  
e per Frazionamento del 19/01/1987 in atti  
dal 28/07/1988 per variazione planimetrica*

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

All'esecutato, ██████████ quanto sopra è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- **Successione Testamentaria di ██████████** regolata da testamento pubblicato con verbale per notar ALIOTO ANDREA del 04/09/1986, rep. 88373, trascritto presso la Conservatoria di Messina il 08/10/1986 ai nn. 23472/19404 con la quale il già identificato Signor ██████████ ottiene la quota dell'intero di 1/1 proprietà, dell'immobile in Milazzo in Catasto al Fg. 8, particella 189 **sub 3**;
- con lo stesso Atto ██████████ riceve la quota di 1/1 di nuda proprietà e ██████████ nata a MILAZZO il 19/12/1915 riceve la quota di 1/1 di usufrutto degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.8 p.lla 189 **sub 2 e sub 4**.

Il Signor ██████████ nato a MILAZZO il 11/04/1905 ed ivi deceduto il 05/08/1986, risulta essere il primo intestatario dell'immobile così come individuato in Catasto in Milazzo al Foglio 8, Particella 189 sub 2, sub 3, sub 4.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto di procedura esecutiva ricade nel territorio del Comune di Milazzo (ME), cittadina che si configura orograficamente come una penisola, protesa nel mar Tirreno, per circa 7 km., fino al capo dello stesso nome. Proprio sull'istmo, tra la *Riviera di levante* e la *Riviera di ponente*, è la Città, con il suo centro urbano, con un piccolo porto e una bella passeggiata sul mare. In una delle frazioni del territorio comunale, subito dopo il vecchio tracciato ferroviario, si sviluppa la Via San Paolino, importante asse di collegamento sin dall'antichità, della Piana di Milazzo con il restante territorio milazzeese. Lungo la Via San Paolino, infatti, si erano sviluppate nel tempo una serie di attività economiche, legate all'agricoltura e al florovivaismo.

L'immobile in oggetto ricade lungo la Via San Paolino, in una posizione quasi centrale tra il vecchio tracciato ferroviario e l'uscita *Piana-Spiaggia di Ponente*, del nuovo Asse Viario.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milazzo per l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare individuato catastalmente al Foglio 8 particella 189 sub 2, sub 3 e sub 4, non si riscontrano né pratiche edilizie né titoli abilitativi rilasciati a nome del Signor ██████████ e dei precedenti proprietari. Dall'"Accesso ai documenti amministrativi" effettuati 11/01/2024, ho riscontrato il rilascio di un'"Autorizzazione Edilizia N. 40/93" del 26/03/1993, per "*Lavori di ripristino di un muro di recinzione e allargamento dell'accesso carrabile in Via San Paolino*" sull'immobile individuato al Catasto Terreni Fl. 8 part.lle 75, 189, 219 e 220, (*Allegato N.5*), che con "Ordinanza N. 199" del 2/03/1995, viene "*DICHIARATA DECADUTA ED INEFFICACE a tutti gli effetti di legge per decorso del suo termine di validità*".

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

### PIANO REGOLATORE GENERALE REGOLAMENTO EDILIZIO E PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Nel **P.R.G.**, strumento urbanistico comunale, il territorio comunale è suddiviso in Zone Omogenee, così come specificato dalle N.A., **Norme Tecniche di Attuazione:**

- Adottate dal Consiglio Comunale con provvedimento N. 21 del 27/03/1986;
- Approvate, con modifiche, dall'Assessore Regionale Territorio e Ambiente con Decreto N. 958/89 del 24/07/1989;
- Integrate con le modifiche introdotte con il Decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente N. 434 del 09/06/1993.

Le Zone Omogenee costituiscono l'unità minima normativa del Piano, definita *Zona Territoriale Omogenea* ai sensi del D.I. 1444/68. All'interno di tali zone omogenee il PRG disciplina *il regime degli usi e l'assetto infrastrutturale del territorio*.

Il tessuto urbano di cui fa parte l'immobile oggetto di stima oggi è stato ricompreso in *Zona omogenea B1a* normata *dall'art.10* delle NN.TT.AA. del vigente Piano Regolatore Generale comunale.

### STRALCIO – Norme Tecniche di Attuazione

#### **Zone B: Definizione**

“Comprese nei perimetri degli aggregati residenziali del centro urbano e delle frazioni”.  
Più specificatamente, l'immobile oggetto di stima ricade in **Zona “B1a”**, regolamentata dall'**art. 10** delle **Norme Tecniche di Attuazione**.

#### **Art. 10**

**Zone B1a: residenziale di completamento interna al perimetro del centro urbano e parzialmente edificata oltre i limiti minimi di cui all'art. 2 del D.L. 02/04/1968, n. 1444.**

#### Interventi consentiti:

a) Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione;

b) Nuove costruzioni.

#### Strumenti di attuazione:

- Autorizzazione o concessione edilizia per gli interventi di cui al punto a);
- Piano di lottizzazione o piano particolareggiato di iniziativa comunale esteso all'intero comparto o isolato di piano per il punto b);

Vengono esclusi, ai fini della determinazione degli indici di zona, dalla lottizzazione o dal piano particolareggiato, i lotti già edificati.

#### Prescrizioni edificatorie:

1. Densità edilizia territoriale max 2,5 mc/mq.;
2. Altezza max m. 13,00;
3. Numero piani max 4;
4. La distanza dai confini di lotto deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato e, comunque, non inferiore a m. 5.  
È consentita l'edificazione sia in aderenza che sul confine.
5. La distanza tra fabbricati deve essere pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m. 5.

È prescritta, comunque, la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

6. 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*).

#### Prescrizioni particolari:

Le aree per i servizi collettivi, da cedere gratuitamente e di cui all'art. 5 delle presenti norme, dovranno risultare di almeno mq. 10 per ogni 100 mc. di volume da realizzare e la loro cessione, a giudizio dell'Amministrazione, potrà essere convertita in monetizzazione qualora la quantità di area da cedere non sia superiore a 1000 mq.

#### **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)**

Il territorio comunale di Milazzo risulta incluso nel Piano Paesaggistico – Ambito 9, dell'Area della catena settentrionale (Monti Peloritani).

La piana di Milazzo, in cui si trova l'immobile oggetto di procedura, ha un paesaggio fortemente umanizzato e presenta usi concorrenziali: colture ortive, seminativo, attività produttive industriali, attività residenziali.

Il paesaggio agrario "storico" persiste ancora in ampie aree in cui gli elementi costitutivi (dalla rete viaria rurale, alla chiusura dei poderi, al sistema colturale, alle sedi umane) testimoniano in un insieme coordinato una sopravvissuta armonia di forme, di tecniche e di funzioni.

Il Piano Paesaggistico è strutturato in Paesaggi Locali (Titolo III delle NTA), per i quali le modalità di intervento del Piano Paesaggistico – Ambito 9, sono disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA – Titolo I, II e III), che identificano livelli di tutela e di recupero. L'area oggetto di interesse della presente relazione, è compresa tra le aree con livello di tutela 1 (art. 20 N.T.A.).



Stralcio Piano Territoriale Paesaggistico Regionale "Ambito 9" – Componenti del paesaggio

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: L'immobile di che trattasi risulta pienamente conforme alla normativa edilizia vigente ai sensi del D.P.R. 380/2001 come recepito dalla L.R. n. 16/2016 e s.m.i.

Nelle unità immobiliari, oggetto della presente, poste al piano terra, identificate catastalmente al foglio 8 particella 189 **sub 3** e **sub 4** allo stato di fatto non presenta difformità poiché risultano realizzate in data antecedente al 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942) e da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo. A conferma di ciò si allega il Titolo di proprietà dell'esecutato, Dichiarazione di Successione Testamentaria (*come già individuato ai punti precedenti*), agli art. 5) e 7).

Non sono presenti modifiche di prospetto, né aumento di superficie utile. Per quanto riguarda l'immobile così come individuato in Catasto al foglio 8 particella 189 **sub 4**, non risultano i dei due locali esterni adibiti a cucina e ripostiglio (come da planimetria catastale allegata), che dovevano essere esistenti alla data di presentazione della denuncia al N.C.E.U. del Comune di Milazzo.

Purtroppo, nel mio accesso all'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Milazzo, nulla è emerso a chiarimento di questo intervento di demolizione.

L'unità immobiliare posta al piano primo, identificata catastalmente al foglio 8 particella 189 **sub 2**, allo stato di fatto, non presenta difformità poiché risulta, come le precedenti unità, realizzata in data antecedente al 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942) e da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo. A conferma di ciò si allega il Titolo di proprietà dell'esecutato, Dichiarazione di Successione Testamentaria (*come già individuato ai punti precedenti*), all'art. 7).

### 8.1. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: Nessuna

L'intestazione catastale degli immobili oggetto di causa è conforme alle risultanze contenute negli atti di proprietà e negli ulteriori atti da me consultati relativi alla procedura esecutiva.

### 8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: Nessuna

### 8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: Presente

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1 bis della L. N. 52 del 27/2/1985, l'intestazione catastale degli immobili oggetto della procedura esecutiva, risulta **conforme al titolo di proprietà del** [REDACTED]

Si riscontra che nei dati presenti in Catasto, come risulta dalla Visura storica e dalla corrispondente Planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata con il sub 3 e quella individuata con il sub 4, è stato erroneamente indicato nei dati relativi all'indirizzo "Via San Paolino n. 32 Piano 1" mentre l'indirizzo corretto è "Via San Paolino n. 32 Piano Terra".

#### 8.4. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: **Per u.i. Foglio 8 particella 189 sub 2**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge N.46/90 relativa alla sicurezza degli impianti, e successive modifiche e integrazioni.)

**Non conforme.**

CRITICITÀ: **Per u.i. Foglio 8 particella 189 sub 3**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge N.46/90 relativa alla sicurezza degli impianti, e successive modifiche e integrazioni.)

**Non conforme.**

CRITICITÀ: **Per u.i. Foglio 8 particella 189 sub 4**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge N.46/90 relativa alla sicurezza degli impianti, e successive modifiche e integrazioni.)

**Non conforme.**

CRITICITÀ: **Per u.i. Foglio 8 particella 189 sub 2**

Conformità tecnica impiantistica: (normativa di riferimento: D.P.C.M. Impianti a funzionamento continuo)

**Non conforme.**

CRITICITÀ: **Per u.i. Foglio 8 particella 189 sub 3**

Conformità tecnica impiantistica: (normativa di riferimento: D.P.C.M. Impianti a funzionamento continuo)

**Non conforme.**

CRITICITÀ: **Per u.i. Foglio 8 particella 189 sub 4**

Conformità tecnica impiantistica: (normativa di riferimento: D.P.C.M. Impianti a funzionamento continuo)

**Non conforme.**

CRITICITÀ: **Per u.i. Foglio 8 particella 189 sub 2, sub 3 e sub 4.**

Conformità tecnica impiantistica: (normativa di riferimento: Legge N. 10/91 e successive modifiche e integrazioni.)

Nell'immobile risulta esistente un vecchio impianto di riscaldamento che sfrutta l'azione meccanica di un macchinario posto al piano terra per la distribuzione dell'acqua calda ai radiatori collocati nei vari ambienti di tutto il fabbricato, sia al piano terra che al piano primo. L'impianto esistente **non è conforme** alla normativa di riferimento.

BENI IN MILAZZO VIA SAN PAOLINO  
**ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE**  
DI CUI AL PUNTO A

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Villa padronale di campagna a Milazzo (ME) Via San Paolino, n. 63.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile si trova in una zona semiperiferica del Comune di Milazzo, in Via San Paolino n. 63, un importante asse di collegamento del centro urbano, con il porto e con il territorio della Piana di Milazzo, nel versante sud, caratterizzato da un'ampia pianura alluvionale, sede di rilevanti attività produttive legate all'agricoltura e al florovivaismo.

La Città di Milazzo sorge all'inizio di una penisola lunga circa 8 km (Capo Milazzo) nel Mar Tirreno, in direzione nord. A ovest del territorio milazzese si trova la Riviera di Ponente, affacciata sul Golfo di Patti (Mar di Ponente); a est, il Golfo di Milazzo (Mar di Levante). Il confine comunale sulla terraferma è demarcato a est dalla fiumara Floripotema, che divide il comune di Milazzo da quello di San Filippo del Mela, e a ovest dal Torrente Mela (o di Meri), che separa il comune milazzese da Barcellona Pozzo di Gotto e Meri.

Il territorio di Milazzo ha una superficie totale di 24,70 Km<sup>2</sup>, con densità abitativa pari a 1.216,21 abitanti per chilometro quadrato, e da un punto di vista orografico appartiene alla zona

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

altimetrica denominata collina litoranea. Il centro abitato si trova ad un'altezza di metri 1 sul livello del mare: l'altezza massima raggiunta nel territorio comunale è di 135 metri s.l.m., mentre la quota minima è di 0 metri s.l.m..

Situata nella parte nord-orientale della provincia di Messina, bagnata dal Mar Tirreno, tra il golfo omonimo e quello di Patti, nella pianura del fiume Mela, tra i comuni di San Filippo del Mela, Meri e Barcellona Pozzo di Gotto, è raggiungibile dalla strada statale n. 113, *Settentrionale Sicula*, che dista 6 Km dall'abitato.

Il **sistema viario principale** è rappresentato da un'estesa rete di percorsi che permette la fruibilità delle aree interne e il collegamento con la più importante arteria viaria, la *SS 113 –Settentrionale Sicula*. La città può essere raggiunta anche mediante l'Autostrada A20 Messina-Palermo, tramite il casello di Milazzo-Isole Eolie, distante 6 Km.

È sede di un porto commerciale, petrolifero, passeggeri, turistico, con servizi di linea per le Isole Eolie e per Napoli, oltre che per Messina.

Nel territorio troviamo delle attività economiche che da sempre sono state significative per lo sviluppo dell'economia. L'**Industria** con un impianto di raffinazione del petrolio, ha rappresentato uno degli assi portanti dell'economia cittadina, ma il **comparto agricolo** resta uno dei settori di maggiore pregio dell'economia cittadina. In questo settore, oltre ad un incremento nella coltivazione di fiori e piante si registra una intensificazione delle colture biologiche in linea con le tendenze del mercato dei consumatori.

Tra tutti però è il **comparto turistico** che rappresenta il segmento economico maggiormente dinamico e in continua espansione.

Il **centro abitato di Milazzo** ospita circa 13.654 famiglie residenti. La popolazione si concentra prevalentemente nel centro urbano e in minor misura nelle frazioni.

In riferimento al **patrimonio edilizio-abitativo**, delle 13.654 famiglie residenti a Milazzo 1.896 vivono in alloggi in affitto, 9.486 abitano in case di loro proprietà e 1624 occupano abitazioni ad altro titolo.

Sono presenti a Milazzo complessivamente 8.254 edifici, dei quali solo 7.359 utilizzati. Di questi ultimi 6.472 sono adibiti a edilizia residenziale, 887 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Dei 6.472 edifici adibiti a edilizia residenziale 3.031 edifici sono stati costruiti in muratura portante, 2.245 in cemento armato e 1.196 utilizzando altri materiali, quali acciaio, legno o altro. Degli edifici costruiti a scopo residenziale 2.593 sono in ottimo stato, 2.861 sono in buono stato, 877 sono in uno stato mediocre e 141 in uno stato pessimo. (italia.indettaglio.it)

Il comune di Milazzo è dotato di **scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di I grado, secondaria di II grado**.

#### SERVIZI

centro commerciale	ottimo
biblioteca	buono
centro sportivo	buono
farmacie	ottimo
municipio	eccellente
negozi al dettaglio	buono
guardia medica	buono
palestra	buono
parco giochi	buono

palazzetto dello sport	-----
piscina	-----
polizia	-----
scuola elementare	-----
scuola per l'infanzia	-----
scuola media inferiore	-----
scuola media superiore	-----
spazi verde	-----
supermercato	-----
teatro	-----
verde attrezzato	-----
vigili del fuoco	-----



#### COLLEGAMENTI

autobus	-----
viabilità principale unica	-----
rete di percorsi e sentieri	-----

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### Descrizione dell'esterno

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare di cui fin qui si è indagato e riferito, è costituito da un fabbricato a due elevazioni fuori terra. Esternamente presenta un mediocre stato di conservazione con evidenti segni sulle pareti che rivelano problemi di umidità di risalita e di infiltrazione, con la copertura a tetto e manto di copertura a tegole da sostituire. Il prospetto principale (foto n. 2-3) è caratterizzato da un corpo scala monumentale, che si affaccia con un balconcino sulla prospiciente Via San Paolino, in corrispondenza della porta di ingresso all'abitazione del piano primo. Sul prospetto laterale nord si trova, prima del corpo scala di collegamento del piano terra con il primo piano, l'ingresso all'unità distinta con il sub 4 (foto n. 12).



Sul prospetto a est si trova un ampio portico, con una struttura di travi in c.a. sorrette da tre pilastri che caratterizzano l'ampia sporgenza del corpo aggiunto dei servizi del piano primo. Sul rimanente prospetto laterale si collocano l'ingresso all'unità distinta con il sub 3. In tutti i prospetti l'intonaco appare in più punti ammalorato, con ampie zone di distacco dalla parete esterna in mattoni pieni che risulta essere la tipologia della struttura portante di tutto il fabbricato. Anche le strutture in ferro delle travi esterne e dei cordoli, soprattutto delle finestre del primo piano, si trovano in un pessimo stato di conservazione per mancanza di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane e di manutenzione della copertura. I prospetti sono rifiniti con intonaco tradizionale di tipo civile e successiva pitturazione. Tutto intorno al fabbricato è il terreno di pertinenza della particella 189, sistemata a giardino con alberi di agrumi e piante ornamentali.

L'ingresso dalla Via San Paolino alla corte comune avviene attraversando un unico cancello in ferro sorretto da due pilastri laterali, rivestiti in mattoni faccia vista (foto n. 2 e 5).

#### Descrizione dell'immobile

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra costruito interamente nella stessa epoca, con struttura portante in muratura di mattoni, con cordoli e solai in cemento armato.

La copertura è realizzata con tetto a due campate del tipo a padiglione, con struttura portante a capriate e manto di copertura a tegole.

#### CONSIDERAZIONI

**Dall'analisi dello stato attuale dell'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare e dalla documentazione ad esso riferita, consultata presso gli uffici pubblici, si riscontra che le due elevazioni fuori terra, piano terra e primo piano, dell'immobile di che trattasi, sono unità immobiliari separati, catastalmente, per Frazionamento del 19/01/1987 in atti del 28/07/1988, nei tre sub indicati: sub 2, sub 3 e sub 4. Per tale motivazione, procedo alla redazione della relazione di stima descrivendo separatamente le singole unità abitative.**

#### **A.1. Abitazione di tipo signorile**, posta a **piano primo**, al Foglio 8, particella 189, sub2.

L'unità immobiliare ha struttura in muratura portante perimetrale esterna, dello spessore di cm 52 realizzata in mattoni pieni, mentre il muro di spina interno ha lo spessore di 26 cm. L'interno risulta suddiviso con tramezzi, in muratura di tamponamento da 15 cm. Gli ambienti interni presentano un'altezza utile di mt 3,30.

Dalla scala esterna si accede all'ingresso tramite una portafinestra e persiana in legno, molto fatiscente.

Sulle pareti interne dell'ingresso, si aprono una serie di porte, in legno e vetro, che permettono di passare, a destra e a sinistra in due ampie camere molto luminose della zona giorno. (foto n. 18 a n. 21). A destra, è una zona soggiorno e a sinistra uno studio. Dalla porta di fronte si passa ad un disimpegno, un piccolo corridoio della zona notte, con una camera matrimoniale, molto luminosa, e una camera più piccola con due lettini. (foto nn.22 a 26).

In fondo al disimpegno, a sinistra, si accede ad una camera che forse veniva utilizzata come sala da pranzo. Se da essa usciamo sulla destra ci troviamo il corpo aggiunto dei servizi con la cucina sistemata sul lato nord e i due bagni sistemati sul lato sud (foto nn. 30 a 34). Se invece ci spostiamo verso la porta che abbiamo davanti, usciamo nel vano scala che collega dall'interno il piano primo con il piano terra. (foto n.36).

Tutti gli ambienti hanno un buon livello di luminosità nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti per le unità abitative residenziali; le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile e successiva pitturazione, mentre nel soffitto è stata realizzata una controsoffittatura elegante ed originale.

I bagni presentano un pavimento e un rivestimento in ceramica di buona qualità; sono dotati di vasca da bagno e degli altri sanitari; entrambi hanno una finestra, che garantisce la corretta areazione ed illuminazione del locale.

Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno con oscuranti tipo persiane. Sono in uno stato pessimo di conservazione. Sono tutti da sostituire.

La pavimentazione negli ambienti della casa, è ancora quella originaria ed è costituita da mattonelle cementine che riproducono motivi decorativi lungo il perimetro delle stanze più importanti.

La distribuzione degli ambienti interni è la seguente (vedi Rilievo metrico):

Destinazione	Superficie utile (mq)	Peculiarità
<u>Piano terra</u>		
1 Ingresso	11,10	Pavimentazione pregiata in cementine. Grandi porte in legno e vetro. Elegante controsoffittatura.
2 Salotto	17,89	Pavimentazione pregiata in cementine. Ambiente molto luminoso. Elegante controsoffittatura
3 Pranzo	14,94	Pavimentazione pregiata in cementine. Ingresso vano scala e corpo servizi..
4 Lettino	10,74	Pavimentazione pregiata in cementine. Ambiente poco luminoso. Elegante controsoffittatura
5 Letto	18,31	Pavimentazione pregiata in cementine. Ambiente molto luminoso. Elegante controsoffittatura.
6 Studio	17,93	Pavimentazione pregiata in cementine. Ambiente molto luminoso. Grandi porte in legno e vetro. Controsoffittatura.
7 Cucina	12,40	Pavimenti in graniglia di marmo. Ambiente aerato e luminoso. Altezza interna metri 2,70. Piccola dispensa senza areazione e luce diretta.
8 Disimpegno	8,53	
9 wc	1,73	Pavimenti e pareti rivestite in ceramica di buona fattura. Sono presenti solo wc e lavandino. Altezza interna metri 2,76.
10 Bagno	3,90	Pavimenti e pareti rivestite in ceramica di buona fattura. Sono presenti tutti i sanitari e una vasca da bagno. Altezza interna metri 2,76.

Si precisa che nel calcolo della **superficie utile netta** si considera **la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio**, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. **Sono inclusi** gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sguinci), le superfici di passaggio relativi a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni e analoghi). **Sono esclusi** i balconi, le terrazze, i sottoscala di scale esterne, le cantine, le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni.

Pertanto la superficie utile netta è la seguente:

<u>Superficie utile netta (mq)</u>	
Piano Primo	mq 117,47
<b>Totale</b>	<b>mq 117,47</b>

#### Impianti tecnologici

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognario; di impianto elettrico e citofonico. È provvista di antenna TV e di impianto di riscaldamento, con pannelli radianti.

#### Stato di manutenzione

L'abitazione si trova in pessimo stato di conservazione. Le pareti esterne presentano tracce di umidità di risalita e soprattutto di infiltrazione con distacco di intonaco sia sulla facciata principale che

su quelle laterali. Le situazioni più gravi si riscontrano nella struttura portante del terrazzino della scala esterna, e nella muratura della facciata a nord e ad est, dove sono necessari interventi urgenti di manutenzione per eliminare la causa principale del problema.

CLASSE ENERGETICA:

G - 160,00 kWh/m<sup>2</sup> anno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta:	117,47	x	100 %	=	117,47
Superficie non residenziale: vano scala	4,00	x	60 %	=	2,40
Superficie non residenziale: aree scoperte	17,41	x	60 %	=	10,44
<b>Totale:</b>					<b>mq 130,31</b>

**A.2. Abitazione**, posta a **piano terra**, al Foglio 8, particella 189, **sub 3**,

L'unità immobiliare ha struttura in muratura portante dello spessore di cm 62 realizzata in mattoni pieni. L'interno risulta suddiviso con tramezzi in muratura di tamponamento da 10 a 12 cm. Gli ambienti hanno un'altezza utile di mt 2,52.

Da un vecchio portoncino in legno sul prospetto sud (foto n. 42), si accede al vano utilizzato come ufficio dell'Azienda agricola. Dalla porta in fondo alla stanza si entra in un locale che veniva utilizzato come deposito di prodotti (foto n. 45 a n. 50), e in successione in un ambiente più piccolo, diviso in due distinti locali da una pannellatura di legno alta metri 1,92: uno utilizzato come ripostiglio e deposito di attrezzi, l'altro è sede di una antica pompa di calore che serviva per il riscaldamento dell'ufficio e dell'unità del primo piano. (foto n.50). Di seguito accediamo al vano scale che permette il collegamento del piano terra con il piano superiore, individuato catastalmente con il sub 2.

Nel sottoscala è stata ricavata una dispensa.

Da un portoncino in alluminio, che segna l'ingresso al vano scale dall'esterno, si esce nel portico. (foto n. 39).

Tutte le pareti esterne del corpo scale sono in un pessimo stato di conservazione, infatti, in prossimità delle aperture verso l'esterno, il vecchio intonaco si è distaccato per evidenti infiltrazioni di pioggia provocando il degrado delle armature in ferro, dei cordoli e delle travi in c.a. (foto da n.36 a n. 40).

Tutti gli ambienti hanno un buon livello di luminosità nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari, le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile e pitturazione di tipo ordinario.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, e dotati di scuri. Le finestre esterne hanno delle grate antintrusione.,

Tutti gli ambienti presentano, ad eccezione del soffitto, evidenti tracce di umidità di infiltrazione lungo le pareti esterne che ne diminuiscono il valore commerciale nel libero mercato delle contrattazioni immobiliari. La pavimentazione è realizzata con mattonelle in graniglia di marmo di media fattura.

Si osserva che questa unità immobiliare non è dotata di servizi igienici.

La distribuzione degli ambienti interni è la seguente (vedi Rilievo metrico):

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie utile (mq)</b>	<b>Peculiarità</b>
<u>Piano Terra</u>		
<b>5</b> Ufficio	12,11	<i>Pavimentazione in graniglia di marmo. Rifinitura delle pareti con pittura di tipo ordinario. Impianto di riscaldamento. Buono il rapporto aero-illuminante.</i>
<b>6</b> Deposito	18,00	<i>Pavimentazione in graniglia di marmo. Pareti rifinite con intonaco di tipo civile e pitturazione di tipo ordinario.</i>
<b>7</b> Disimpegno	5,18	<i>L'ambiente funge da locale tecnico per l'impianto di riscaldamento del primo piano e di alcuni locali del piano terra.</i>
<b>8</b> Ripostiglio	8,63	<i>Pavimentazione in graniglia di marmo. Ambiente scarsamente areato e illuminato. Si trovano i contatori elettrici di questa unità.</i>
<b>9</b> Dispensa	4,24	<i>Ricavata nel sottoscala, per la conservazione dell'olio in recipienti di acciaio di circa 100 litri, e in numerose bottiglie di vetro.</i>
<b>Portico</b>	34,45	<i>Pavimentazione in battuto di cemento per esterno. Importanti pilastri sorreggono la maglia di travi in c.a.. Il solaio del portico coincide con il piano di calpestio del corpo servizi del 1° piano.</i>

Si precisa che nel calcolo della **superficie utile netta** si considera **la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio**, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. **Sono inclusi** gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sguinci), le superfici di passaggio relativi a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni e analoghi). **Sono esclusi** i balconi, le terrazze, i sottoscala di scale esterne, le cantine, le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni.

Pertanto la superficie utile netta è la seguente:

<u>Superficie utile netta (mq)</u>	
Piano Primo	mq 52,16
<b>Totale</b>	<b>mq 52,16</b>

#### *Impianti tecnologici*

L'abitazione è dotata di impianto idrico con punti di presa esterna; di impianto elettrico a vista, non a norma secondo la normativa vigente. L'ufficio è dotato di pannello radiante di riscaldamento. Nel ripostiglio si trova un nuovo contatore elettrico.

#### *Stato di manutenzione*

L'unità immobiliare si trova in pessimo stato di conservazione. Tutti gli ambienti hanno le pareti, sia interne che esterne, con importanti problemi di umidità di risalita che rendono necessari opportuni interventi di risanamento.

CLASSE ENERGETICA:



G - 160,00 kWh/m<sup>2</sup> anno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta:	52,16	x	100 %	=	52,16
Superficie non residenziale: Portico	34,45	x	60 %	=	20,67
Superficie non residenziale: vano scale	4,00	x	60 %	=	0,80
<b>Totale:</b>				<b>mq</b>	<b>73,63</b>

**A.3. Abitazione**, posta a **piano terra**, al Foglio 8, particella 189, **sub 4**,

L'unità immobiliare ha struttura in muratura portante dello spessore di cm 62 realizzata in mattoni pieni. L'interno risulta suddiviso con tramezzi in muratura di tamponamento da 12 cm e con pannellatura di legno altezza mt. 2,10 e spessore metri 0,06. Gli ambienti hanno un'altezza utile di mt 2,52.

Da un vecchio portoncino in legno sul prospetto nord (foto n. 52), si accede all'ingresso dell'abitazione, superando con un gradino, un dislivello di cm. 27. Nella parete di fronte si osserva, stranamente, una finestra, ed una porta che consente di passare negli altri tre ambienti dell'unità immobiliare, separati tra loro, da pannellature di legno, in cui sono ricomprese le porte. (foto n. 53 a n. 56). L'ultima camera, orientata a sud, è quella più luminosa, e da essa è possibile uscire nello spazio esterno della corte comune. (foto n. 60 a n. 62) Il bagno è stato ricavato nel sottoscala del prospetto principale.

Tutte le pareti sono in un pessimo stato di conservazione, infatti, in prossimità delle aperture verso l'esterno, l'intonaco si è distaccato, "polverizzato" dall'umidità presente nei muri per evidenti infiltrazioni di pioggia. Gli interventi di risanamento più urgenti riguardano le pareti e il solaio del bagno (scale esterna su prospetto principale) in cui sono presenti lesioni strutturali per il degrado delle armature in ferro, dei cordoli e delle travi in c.a.

Solo la camera esposta a sud ha un buon livello di luminosità nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari. Tutte le altre camere non hanno aperture dirette con l'esterno e non rispettano i requisiti di abitabilità dettate dalla normativa vigente.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, e dotati di scuri. Le finestre esterne hanno delle grate antintrusione.

Tutti gli ambienti presentano, ad eccezione del soffitto, evidenti tracce di umidità di infiltrazione e di risalita, lungo le pareti esterne che ne diminuiscono il valore commerciale nel libero mercato delle contrattazioni immobiliari. La pavimentazione è realizzata con mattonelle in graniglia di marmo di media fattura.

La distribuzione degli ambienti interni è la seguente (vedi Rilievo metrico):

Destinazione	Superficie utile (mq)	Peculiarità
<i>Piano Terra</i>		
1 Ingresso	6,10	Pavimentazione in graniglia di marmo. Rifinitura delle pareti con pittura di tipo ordinario. Buono il rapporto aero-illuminante.
2 Camera	8,28	Pavimentazione in graniglia di marmo. Ambiente buio e non areato.
3 Camera	12,72	Pavimentazione in graniglia di marmo. Ambiente scarsamente illuminato e non areato. Pareti divisorie con pannelli in legno h. metri 2,10.
4 Camera	18,71	Pavimentazione in graniglia di marmo. Buono il rapporto aero-illuminante.
10 Bagno	6,17	Ricavato nel sottoscala, della scala esterna di accesso al primo piano. Sono presenti i sanitari ed una vasca da bagno. Pavimentazione e rivestimento pareti con ceramica di buona fattura.

Si precisa che nel calcolo della **superficie utile netta** si considera **la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio**, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. **Sono inclusi** gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sguinci), le superfici di passaggio relativi a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno e analoghi). **Sono esclusi** i balconi, le terrazze, i sottoscala di scale esterne, le cantine, le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni.

Pertanto la superficie utile netta è la seguente:

<b>Superficie utile netta (mq)</b>	
Piano Primo	<i>mq 51,98</i>
<b>Totale</b>	<b>mq 51,98</b>

#### Impianti tecnologici

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognario relativamente al bagno, di impianto elettrico a vista, non a norma secondo la normativa vigente. Sono presenti pannelli radianti per il riscaldamento.

#### Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si trova in pessimo stato di conservazione. Tutti gli ambienti hanno le pareti, sia interne che esterne, con importanti problemi di umidità di risalita che rendono necessari opportuni interventi di risanamento.

#### CLASSE ENERGETICA:

G - 160,00 kWh/m<sup>2</sup> anno

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie coperta:	51,98	x	100 %	=	51,98
Superficie non residenziale:		x	60 %	=	
<hr/>					
<b>Totale:</b>				<b>mq</b>	<b>51,98</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data: 08/02/2024.

Fonte di informazione: [www.imobiliare.it](http://www.imobiliare.it) - GABETTI MILAZZO 2F - RIF. AP011 MILAZZO, ZONA S. PAOLINO - VIA J. F. KENNEDY - APPARTAMENTO 1° PIANO E TERRAZZO

- Descrizione: Al piano primo, appartamento all'interno di un piccolo contesto condominiale, caratterizzato da un'ottima posizione, in prossimità dello svincolo dell'asse viario, oltre che a pochissimi passi dal mare di ponente e dal centro cittadino. L'immobile, da ristrutturare, è composto da un ingresso, con piccolo disimpegno, 4 camere, cucina, terrazzino a livello, un bagno, un ripostiglio oltre terrazzo sovrastante con accesso esterno. Senza riscaldamento.

Classe energetica: G (D.M. 26/06/2015)

Indirizzo: Località S. Paolino, Via J.F. Kennedy, 54

Superfici principali e secondarie: 140 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: € 120.000,00 pari a 857,14 €/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data: 29/09/2023

Fonte di informazione: [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - GABETTI MILAZZO 2F - RIF. NC068 MILAZZO - CONTRADA FONDACO PAGLIARA - APPARTAMENTO P. T. CON GIARDINO

- Descrizione: Appartamento al piano rialzato. L'immobile con un'ampia metratura di 184 mq ha l'ingresso nel soggiorno, la cucina abitabile, entrambi con affaccio su balcone, comunicante tramite appositi scalini ad un ampio giardino esclusivo di 206 mq. Inoltre ci sono 2 camerette con balcone, doppi servizi, un ripostiglio e infine una camera da letto con esposizione su ampio terrazzo di 40 mq, il quale dispone di un secondo accesso indipendente alla casa.

Attualmente l'immobile risulta in costruzione. Riscaldamento autonomo.

Classe energetica: B (DL 192 /2005)

Indirizzo: Contrada Fondaco Pagliara, nc.

Superfici principali e secondarie: 184 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: € 330.000,00 pari a 1.793,47 €/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data: 15/1/2024

Fonte di informazione: [www.idealista.it](http://www.idealista.it) – PROFESSIONECASA MILAZZO - RIF. #prof186VRG MILAZZO  
TRILOCALE IN VENDITA IN VIA RICCARDO D'AMICO 1

- Descrizione: All'interno di palazzina storica dei primi del '900 nel cuore di Milazzo comodo Trilocale composto da un ampio Living, da sala da pranzo con cucina a vista, da due ampie camere, un bagno e una lavanderia. Gli ampi soffitti con decorazioni d'epoca, sono caratteristica peculiare che rendono questo immobile unico ed ideale per chi cerca un comodo investimento di pregio. L'immobile dispone d'impianto di aria condizionata. Lo stato dell'immobile è abitabile.

La classe energetica non è stata indicata.

Indirizzo: Via Riccardo D'Amico, 1 - Milazzo.

Superfici principali e secondarie: 145 mq

Prezzo richiesto: €310.000,00 pari a 2.137,93 €/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data: 12/11/2020

Fonte di informazione: [www.immobiliare-Italia.it](http://www.immobiliare-Italia.it) – RIF. 647 MILAZZO RUSTICO/CASALE DI 700 MQ.

- Descrizione: Casale storico del '600 da ristrutturare con particolari di pregio, legato all'attività agricola dei vecchi proprietari terrieri. Prospiciente sul Mar Tirreno con vista sulle Isole Eolie. È composto da 17 locali, 15 stanze. Non sono presenti servizi igienici. Condizione: da ristrutturare.

La classe energetica non è stata indicata.

Indirizzo: Via Spiaggia di ponente, nc - Milazzo.

Superfici principali e secondarie: 700 mq

Prezzo richiesto: € 990.000,00 pari a 1.414,28 €/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

**Agenzia del Territorio** - Banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Milazzo - Zona periferica: Località Grazia – S.Pietro (1° semestre 2023).

Valore minimo: 540,00 €/mq

Valore massimo: 810,00 €/mq

Note: Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	680,00	1.000,00	
Abitaz. tipo economico	NORMALE	610,00	900,00	
Ville e villini	NORMALE	860,00	1.200,00	

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda

#### L'OSSERVATORIO IMMOBILIARE A MILAZZO

Quotazioni immobiliari e news sul mercato immobiliare a Milazzo (8 febbraio 2024)

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: *San Pietro, San Giovanni, Capo Milazzo.*

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è *San Pietro* con oltre 62 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 4% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 898 annunci immobiliari, di cui 808 in vendita e 90 in affitto, con un indice complessivo di 29 annunci per mille abitanti.

A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.292 al metro quadro, con un aumento del 1,17% rispetto a Gennaio 2023 (1.277 €/m<sup>2</sup>).

**Note:** Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Milazzo è compreso in tutta la città tra 720 €/m<sup>2</sup> e 1.410 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 3,6 €/m<sup>2</sup> mese e 5,4 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.310 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 19% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.095 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 5% superiore alla quotazione media provinciale (1.235 €/m<sup>2</sup>).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Milazzo è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 820 €/m<sup>2</sup> e 1.775 €/m<sup>2</sup>.

Milazzo ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.310 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 79% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 247% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

#### Dinamica dei prezzi a Milazzo e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 1.300 /m <sup>2</sup>	€ 6,7 /m <sup>2</sup> /mese
bivano	€ 1.700 /m <sup>2</sup>	-
casa indipendente	€ 1.400 /m <sup>2</sup>	-
casa semindipendente	€ 1.150 /m <sup>2</sup>	-
locale commerciale	€ 1.400 /m <sup>2</sup>	€ 10,2 /m <sup>2</sup> /mese
mansarda	€ 1.150 /m <sup>2</sup>	-
quadrivano	€ 1.150 /m <sup>2</sup>	-
trivano	€ 1.200 /m <sup>2</sup>	-
ufficio	€ 1.250 /m <sup>2</sup>	-
villa	€ 1.800 /m <sup>2</sup>	-

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alla luce di quanto fin qui verificato, dallo studio della documentazione degli atti di causa, dall'analisi di quella acquisita presso le amministrazioni pubbliche, nonché dalle conoscenze personali del territorio milazzese, in particolare del legame esistente tra le trasformazioni del paesaggio agrario e gli insediamenti dell'architettura rurale, posso considerare la tipologia abitativa dell'immobile individuato in Catasto del Comune di Milazzo, al Foglio 8 particella 189, sub 2, sub 3 e sub 4, corrispondente alla Villa signorile o Casale di campagna, risalente ai primi anni del '900. L'unità immobiliare nasce come unico fabbricato, che per questioni di eredità testamentaria, viene frazionato come da documentazione catastale in atti. Pertanto, nella mia valutazione per la determinazione del valore di vendita, procederò considerando la tipologia di Villa/Abitazione di tipo signorile. Gli ambienti del piano terra individuati

catastalmente con i sub 3 e sub 4, non possono essere considerati unità autonome, anche se hanno accessi diversi, poiché non sono dotate di singoli servizi e impianti. Infatti nel sub 3 non sono presenti servizi igienici, e nel sub 4 non c'è un contatore elettrico, ma questo è comune con il sub 3.

#### Determinazione del valore minimo di vendita

Da tale indagine ho tratto i seguenti dati per abitazioni tipologia Villa/Abitazione di tipo signorile:

- i prezzi richiesti per immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare, variano da un minimo di **€/mq 1.800,00** ad un massimo di **€/mq 2.138,00** in relazione anche allo stato di conservazione e agli accessori, con un

**valore unitario medio di €/mq 1.969,00**

Nel caso specifico ritengo di non poter attribuire pienamente tale valore unitario medio, che non è il valore di mercato dell'immobile ma il valore medio della città o quartiere considerato per abitazioni dello stesso taglio, funzione, tipologia. Per individuare il segmento preciso di mercato per il bene immobiliare considerato, il prezzo reale dovrà essere adeguato da coefficienti che esprimono nel particolare le caratteristiche proprie dell'immobile da esaminare.

#### L'elaborazione dei dati

Tra i **coefficienti correttivi** che incidono sul prezzo è rilevante nel nostro caso, in relazione ai risultati dell'indagine effettuata, lo stato di conservazione, l'indipendenza dell'immobile, l'esposizione, la luminosità e il tipo di riscaldamento. (*"Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa*)

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione "da ristrutturare" poiché in tutti gli ambienti della casa sono visibili tracce di umidità di risalita e di infiltrazione, sia nel soffitto che nelle pareti, provenienti da problemi di defluizione delle acque piovane e dallo stato di dissesto in cui si trova la copertura a tetto dell'intero immobile.

Si ritiene possa essere applicato quale coefficiente di merito sul valore unitario dell'abitazione oggetto di stima il seguente:

**Valore unitario** = 1969,00 €/mq (V. unitario medio) - 15% = **1673,65 €/mq**

che si ottiene applicando un coefficiente di correzione pari solo al 15% del valore unitario medio ricavato dall'indagine, per lo stato di conservazione dell'immobile.

Si procede con l'applicare all'unità immobiliare, i coefficienti correttivi per la valutazione in merito.

#### **A.1. – A.2. – A.3.**

Altro coefficiente di merito è determinato dalla Luminosità, Esposizione e vista, dal tipo di riscaldamento e dall'epoca di costruzione del fabbricato. Applico per la

Luminosità un coefficiente pari al	+ 15%	- <i>soleggiata diretta su quattro lati</i>
Esposizione e vista un coefficiente pari al	+ 15%	- <i>esterna su quattro lati</i>
Riscaldamento un coefficiente pari al	0 %	- <i>riscaldamento (presente ma obsoleto)</i>
Edificio oltre 40 anni privo di interventi di manutenzione	- 40%	- <i>pessimo</i>

Per cui avremo

1673,65 €/mq (V. unitario medio) - 10 % = **1.506,28 €/mq**

Determiniamo, ora, il prezzo dell'unità abitativa indicata. Si ha che:

**Vu = 1506,28 €/mq**

Elaborando i dati, vale a dire, moltiplicando la **superficie complessiva Sc**, ottenuta sommando 100% superfici coperte calpestabili, 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, con il 60% della superficie non residenziale (terrazze, balconi, ....)

per il Valore unitario specifico, otteniamo il seguente valore di stima:

$$\text{Sc} = \underbrace{\text{mq } 130,31}_{\text{Sub 2}} + \underbrace{\text{mq } 73,63}_{\text{Sub 3}} + \underbrace{\text{mq } 51,98}_{\text{Sub 4}} = \text{mq } 255,92$$

**Vu** = Val. unitario

**Sc** = Superf. complessiva

**Va** = Val. abitazione signorile

**Va = Sc X Vu**

**Va = mq 255,92 X €/mq 1.506,28 = € 385.487,177**

in cifra tonda, pari ad **€ 385.487,00**

Per cui si ha che il

**Valore medio dell'unità A.** individuata al N.C.E.U. del Comune di Milazzo, al **F. gl 8 part. 189, sub. 2, sub. 3 e sub. 4** è pari ad **€ 385.487,00** (diconsi euro trecentottantacinquemilaquattrocentottantasette/00).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $\text{mq } 255,92 \times \text{€/mq } 1.506,28 = \text{€ } 385.487,00$

*Il valore di mercato dell'unità abitativa di che trattasi coincide con il suo valore medio poiché, oltre la superficie principale valutata, non vi sono superfici accessorie pertinentziali ad essa unite.*

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato dell'immobile** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 385.487,00**

**Valore di mercato dell'immobile per la vendita giudiziaria** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 384.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene pignorato è stata eseguita tenendo conto delle caratteristiche generali e particolari dell'unità immobiliare come individuata ed identificata, che rendono dubbia la divisibilità in più lotti per la vendita. Questa considerazione scaturisce dalla consistenza fisica e materiale del bene, poiché si tratta di una singola abitazione con ambienti accessori, posti al piano terra, funzionalmente legati all'attività produttiva agricola e florovivaistica.

#### Aspetti economici e procedimenti estimativi

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, equivalente "al più probabile valore di mercato" tra quelli possibili, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Il valore di un bene dipende da diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico l'aspetto economico è individuato nel "più probabile valore di mercato" del bene immobile in esame, da valutare alla data attuale. In merito alla

determinazione del valore di mercato, si precisa che sussistono due distinti procedimenti: *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico*. Il procedimento diretto può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto; - per punti di merito.

Il procedimento indiretto, noto anche con il nome di *capitalizzazione dei redditi*, si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispietati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione, sia nell'uno che nell'altro procedimento, lo stato di manutenzione e quello d'uso dell'immobile oggetto di stima.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base ai procedimenti: a) *di stima sintetica*

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per valori tipici;
- per punti di merito;

b) *di stima analitica per capitalizzazione dei redditi*.

#### La metodologia valutativa adottata

Per determinare il valore venale dell'unità immobiliare all'attualità, procedo con l'applicazione del ***criterio del più probabile valore di mercato***, attraverso il procedimento di stima sintetica, tralasciando quello di stima analitico, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, cioè sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo, che è capace di produrre il bene se immesso nel libero mercato, poiché i dati disponibili per i canoni di locazione sono limitati e di scarsa attendibilità.

#### Procedimento diretto o sintetico

La stima viene definita con il procedimento diretto o sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini effettuate sia visitando i siti internet delle agenzie più accreditate, sia contattando anche telefonicamente privati, mediatori e agenzie immobiliari (Gabetti.it, Immobiliare.it) le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati. Tali indagini sono state mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari analoghe (per età, per localizzazione, per tipologia) che, in tempi recenti, sono state oggetto di compravendita in un mercato libero ed ordinario, sia per quanto riguarda la tipologia del bene, ovvero, abitazione di tipo civile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina., ufficio tecnico di Milazzo, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Idealista, Immobiliare.it di Milazzo, 2f Immobiliare, Casaltalia di Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare, Osservatorio di Tecnocasa, Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsinoimmobiliare.it, Italcasa.it, Immobiliare.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.1.	Unità Piano Primo	130,31	0		
A.2.	Unità Piano Terra	73,63	0		
A.3.	Unità Piano Terra	51,98	0		
TOTALE		<b>255,92</b>			<b>€ 385.487,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (non son presenti difformità): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 385.487,00

**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: € 1.176,00

Riduzione per arrotondamento: € 11,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 384.300,00

data 12/02/2024

il tecnico incaricato

MARIA FRANCESCA LA SPADA



# ALLEGATO 1



N. 98/2023 R.G.Es.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

*Decreto di fissazione d'udienza ex art. 569 cod. proc. civ.*

*con contestuale nomina dell'esperto stimatore e del custode giudiziario*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Il Giudice dell'esecuzione

letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva in data 20 ottobre 2023 con la quale il creditore procedente ha chiesto procedersi alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e ss. cod. proc. civ.;

vista la documentazione ex art. 567, comma 2, cod. proc. civ. in atti;

considerato che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., è necessario fissare udienza per l'audizione del debitore, del creditore pignorante e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti;

che a norma degli artt. 568 e 569 cod. proc. civ. e dell'art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ. deve nominarsi l'esperto per la stima degli immobili staggiti e per la conseguente fissazione del prezzo base di asta;

che deve altresì procedersi alla nomina contestuale di un custode giudiziario ai sensi dell'art. 559, comma 3, cod. proc. civ., come sostituito dall'art. 3, comma 38, lettera a, del d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### NOMINA ESPERTO

nel presente procedimento **P'Arch. Maria Francesca La Spada (Milazzo – Via Rio Rosso 62)**, disponendo che presti giuramento mediante dichiarazione sottoscritta digitalmente, da depositare nel fascicolo del processo esecutivo entro 10 giorni;

**autorizza** l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura necessari per lo svolgimento dell'incarico e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (Comune, Ufficio del Registro, Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Ufficio del Territorio) e privati i documenti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice), ivi compresi quelli relativi a rapporti di locazione;

**assegna** all'esperto il seguente mandato:

- a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari),

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ALLEGATO 2 Accettazione e Giuramento

Ist. n. 5 dep. 21/12/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario Di Barcellona Pozzo di Gotto

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.U. delle Esecuzione Dott. Giuseppe Lo Presti

Procedura esecutiva immobiliare N. 98/2023 R.G.Es.

La sottoscritta Architetto Maria Francesca La Spada, (C.F.: LSPMFR67P42F206W ) nata a Milazzo, con studio in Via Feliciata 18, Milazzo (ME), indirizzo PEC [maria1326@archiworldpec.it](mailto:maria1326@archiworldpec.it) e cell.: +39 3405864423, nominato CTU nel procedimento N. 98/2023 R.G.Es., con provvedimento emesso in data 09/12/2023, del Giudice delle Esecuzioni, Dott. Giuseppe Lo Presti, consapevole delle responsabilità civili e penali correlate all'incarico, dichiara di accettare l'incarico e di non avere motivi di incompatibilità con le parti in causa. Ai sensi dell'art. 193 c.p.c.,

### GIURA

di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Chiede alla S.V.:

- Autorizzazione all'utilizzo del mezzo proprio e alle spese di carburante per eventuali operazioni peritali fuori dal Comune di Milazzo.

Il presente verbale di giuramento viene sottoscritto a mezzo di firma digitale e il sottoscritto consulente assume l'incarico procedendo a deposito del presente atto presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Barcellona Pozzo di Gotto, mediante invio telematico secondo le regole del processo civile telematico.

Milazzo, 21/12/2023

CTU

Arch. Maria Francesca La Spada

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: LA SPADA MARIA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2017c9a31e35c6a8656390c070bcdf7e

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ALLEGATO 3 Verbale di sopralluogo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Verbale di sopralluogo  
Oggi, 26 gennaio 2024, alle ore 15,00, io sottoscritta  
Civ. Dott. Maria Francesca La Spada, mi sono recata nei  
luoghi oggetto di causa, avendo preso accordi precedenti  
con il nominato custode, Am. Benedetto Collesere, per  
procedere all'accesso dell'immobile Tri ho riscontrato  
la presenza oltre che dell'Am. Benedetto Collesere, custode,  
della Signora Angela <sup>Lucia</sup> Mais delegata dal Sig. De Gaetano  
Giuseppe impossibilitato a presenziare per problemi  
di salute. Ho dato ad uso come ricognizione  
dei luoghi, prendendo appunti in fogli separati e  
scattando foto. Mi riserva di accedere nuovamente all'im-  
mobile in completezza i giorni necessari alle indagini  
distinte il prossimo sabato, 27 gennaio, 2024  
alle ore 9,30 prendendo accordi con il custode nominato  
Am. Benedetto Collesere e la Signora Mais Angela  
Lucia. Alle ore 16,20 il presente verbale viene  
chiuso.

Fate fede, letto, confermato e sottoscritto.

Maria Francesca La Spada

Collesere Benedetto

Mais Angela Lucia

Verbale di sopralluogo  
Oggi, 27 gennaio 2024, alle ore 9,30, io sottoscritta Dott. Maria  
Francesca La Spada, Civ. mi sono recata presso i luoghi oggetto  
di procedura esecutiva N° 98 RGEs, in Via San Paolo, 63.  
Mi, come da accordi precedenti ho riscontrato la presenza  
della Signora Mais Angela Lucia, delegata dell'esecutato  
Sig. Giuseppe De Gaetano. Ho dato ad eseguire i rilievi  
necessari e scattando foto, del piano 1° e Accessoriamente  
al piano terra, Mi riserva di accedere nuovamente all'immobile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



per completare i rilievi relativi al sub 4, così come  
individuato nell'Atto di pignoramento, perché ~~non è~~<sup>non è</sup>  
per sopravvenute infortuni non è stato possibile concludere  
le operazioni previste. Alle ore 12.20, il presente Verbale  
viene chiuso.

Dal che, letto, confermato e sottoscritto.

*[Signature]*  
Luigi De Vito

### Verbale di sopralluogo

Oggi 29/01/2024 alle ore 16:00, io sottoscritto CTU,  
Arch. Maria Francesca La Spada, mi sono recato presso  
il immobile oggetto di procedura esecutiva n° 98/2023

R.G. Es, sito in Via S. Polano, 63. Qui, previo accordo con  
le parti esecutate, ho trovato la Signora Angela Lucia  
Moro, delegata del Signor Giuseppe De Gaetano, che  
mi ha consentito l'accesso al sub 4 dell'immobile,

per completare le operazioni di rilievo ai fini  
dell'ipotecca di primo grado con una ricognizione  
di luoghi, stendendo foto e prendendo le relative  
misure. Alle ore 17:15 dichiaro concluse le  
operazioni previste e chiudo il presente Verbale.

Dal che, letto, confermato e sottoscritto.

*[Signature]*  
Angela Lucia Moro

