



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCO BPM S.P.A.



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti



CUSTODE:

Avv. Cosimo Pietro Paolo Messina



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Stefania Biancarosa D'amico**

CF:DMCSFN85R621199T

con studio in MILAZZO (ME) LUNGOMARE GARIBALDI,145

telefono: 3491453629

email: biancarosa.damico@gmail.com

PEC: biancarosa.damico@archiworldpec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 43/2023

## LOTTO 1



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

**A** villa bifamiliare a GUALTIERI SICAMINO' Via Baracche Barone snc, della superficie commerciale di **175,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione con cantina e sottotetto facente parte di una villa bifamiliare sita in Via Baracche Barone. E' raggiungibile mediante una rampa di scale esterna e una scala interna collegata alla cantina. Internamente e' suddiviso nei seguenti spazi: un ingresso con accesso su zona giorno con portafinestra su un balcone prospiciente lo spazio esterno posteriore; disimpegno con accesso ad un bagno con finestra prospiciente la strada privata di accesso laterale; la cucina con portafinestra su terrazzino collegato al balcone prospiciente lo spazio esterno posteriore; proseguendo al piano di sopra troviamo tre camere da letto, di cui una matrimoniale con portafinestra sul balcone lato posteriore, una singola con portafinestra sullo stesso balcone, un bagno con finestra sul balcone lato posteriore e un'altra camera singola con finestra sulla strada laterale di accesso. Una scala collega l'ultimo piano ad un sottotetto con uscita su terrazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.76. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2387 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Baracche Barone snc, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

#### **A.1** sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2385 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Baracche Barone snc, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### **A.2** cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2385 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Baracche Barone snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>175,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>79,20 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.906,67</b>





Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.906,67**  
Data della valutazione: **01/10/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 21/02/2008 ai nn. 51036/6443 di repertorio, registrata il 26/02/2008 ai nn. 8136/969, iscritta il 13/06/2023 ai nn. 15993/12726, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, trascritta il 13/06/2023 ai nn. 15993/12726, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili del 12/05/2023 rep.n. 506

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 19/06/2004), con atto stipulato il 19/06/2004 ai nn. 45654 di repertorio, trascritto il 08/07/2004 ai nn. 24758/16342

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **5/2000** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato in c.a per civile abitazione, composto da due unità residenziali a tre elevazioni f.t. sito in via Frondone, presentata il 09/06/1999, rilasciata il 23/06/2000

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 1217/DRU del 22/12/2005 , l'immobile ricade in zona B1-residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Attività edilizia consentita: straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione. Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 3,50 mc. / mq

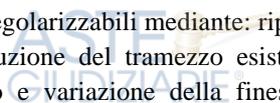


## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La distribuzione interna del Piano Terra risulta difforme da quanto rappresentato nei disegni della variante alla concessione n.5/2000 approvata il 23/03/2005. Infatti il muro di separazione tra garage e cantina non è stato eseguito per intero ed è stato realizzato un altro tramezzo, che insieme al precedente delimita un vano. Tale vano risulta collegato con l'esterno attraverso una porta non prevista in progetto. Il prospetto, quindi, presenta delle difformità rispetto allo stato autorizzato (porta di accesso al suddetto vano e finestra di dimensioni minori posta ad un' altezza dal piano di calpestio di circa 90 cm, diversamente dalla finestra a nastri autorizzata con altezza di davanzale di 1.50m). Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato mediante demolizione di tramezzo, prosecuzione del tramezzo esistente in modo da delimitare la cantina; chiusura della porta di ingresso e variazione della finestra sul prospetto posteriore. OPPURE: mantenimento dello stato di fatto con Scia in sanatoria per modifiche di prospetto e modifiche interne





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

Costi di regolarizzazione:

- modifiche tramezzi e infissi o progetto redatto da tecnico per scia in sanatoria: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Cantina

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La foma del tetto, del sottotetto e del terrazzino ad esso annesso sono difformi dalla concessione edilizia in variante del 2004.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici per scia in sanatoria e oneri comunali: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Sottotetto

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna al piano primo rispetto a quella autorizzata. In particolare ingresso e collegamento con soggiorno e cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria per diversa distribuzione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici per cila in sanatoria e oneri comunali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La parete perimetrale al piano primo su strada laterale è stata realizzata inglobando il pilastro che doveva rimanere esterno, motivo per il quale la volumetria realizzata è maggiore di quella approvata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria per la realizzazione di 1,58 mq in più, ovvero 5,29 mc in più di quelli autorizzati. Poiché la volumetria totale consentiva ulteriori 6 mc da utilizzare è possibile agire con la scia senza dover demolire il muro perimetrale e ricostruirlo nella posizione autorizzata.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici per scia in sanatoria e oneri comunali: €2.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

Questa situazione è riferita solamente a piano primo

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale risulta conforme allo stato autorizzato ma non allo stato di fatto. Infatti la parete perimetrale al piano primo su strada laterale è stata realizzata più avanzata, inglobando il pilastro che doveva rimanere esterno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione planimetrica

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

Costi di regolarizzazione:

- costi agenzia delle entrate: €50,00
- costi tecnici: €300,00





Questa situazione è riferita solamente a piano primo

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GUALTIERI SICAMINO' VIA BARACCHE BARONE SNC

## VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a GUALTIERI SICAMINO' Via Baracche Barone snc, della superficie commerciale di **175,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione con cantina e sottotetto facente parte di una villa bifamiliare sita in Via Baracche Barone. E' raggiungibile mediante una rampa di scale esterna e una scala interna collegata alla cantina. Internamente e' suddiviso nei seguenti spazi: un ingresso con accesso su zona giorno con portafinestra su un balcone prospiciente lo spazio esterno posteriore; disimpegno con accesso ad un bagno con finestra prospiciente la strada privata di accesso laterale; la cucina con portafinestra su terrazzino collegato al balcone prospiciente lo spazio esterno posteriore; proseguendo al piano di sopra troviamo tre camere da letto, di cui una matrimoniale con portafinestra sul balcone lato posteriore, una singola con portafinestra sullo stesso balcone, un bagno con finestra sul balcone lato posteriore e un'altra camera singola con finestra sulla strada laterale di accesso. Una scala collega l'ultimo piano ad un sottotetto con uscita su terrazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.76. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2387 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Baracche Barone snc, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

mediocre

luminosità:

mediocre

panoramicità:

pessimo

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

scarsa

servizi:

al di sotto della media

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Uno spazio di circa 66 mq destinato a cantina/garage. Oltre a questo spazio risultano presenti:

tecnico incaricato: Stefania Biancarosa D'amico

Pagina 6 di 12



a sud ovest un vano delimitato da tramezzi e chiuso attraverso una porta in legno, attualmente adibito ad ufficio. In tale vano si aprono una finestra e una porta che collegano al cortile interno sul prospetto posteriore e una finestra lucifera posta sul muro di confine; a nord ovest un servizio igienico e uno spazio sottoscala delimitato da un tramezzo. I suddetti tramezzi sono eseguiti in forati e non sono intonacati e finiti, così come i muri perimetrali in mattoni. Il servizio igienico è provvisto di piastrelle fino ad un'altezza adeguata. Lo spazio cantina - garage non risulta pavimentato, ma è presente il solo massetto in calcestruzzo; il vano adibito ad ufficio è pavimentato con piastrelle di gres di circa 40x40 cm; il bagno è pavimentato anch'esso con piastrelle in gres. La cantina/garage è dotata di due serramenti avvolgibili. Dalla cantina è possibile raggiungere, mediante una porta in legno tamburata, le scale di accesso al piano primo dove si trova un'abitazione. Le scale sono anch'esse in cemento grezzo rivestito con una plastica adesiva effetto piastrella. Dalle scale è possibile accedere al piano primo dell'abitazione.

- La casa si trova al primo piano di una villa bifamiliare sita in Via Baracche Barone. È raggiungibile (oltre mediante la scala interna alla cantina) attraverso una rampa di scale esterna in cemento grezzo e priva del corrimano, a meno di muretti laterali in corrispondenza dei due pianerottoli. La casa è accessibile mediante un portone in legno a battente e conduce direttamente alla zona giorno di circa 31 mq tinteggiato di bianco (con decori nella parte superiore e finti capitelli a sostegno di una trave) che presenta ad angolo un camino in muratura, una finestra in alluminio con vetro satinato e decorato (privo di scuri) e una portafinestra in alluminio con vetro camera e persiane che conduce al balcone sul prospetto posteriore. Da qui è possibile raggiungere mediante un'apertura ad arco la cucina di circa 25 mq. La cucina, tinteggiata di bianco con travi in legno sul soffitto (senza alcuna funzione strutturale), è del tipo muratura e legno con rivestimento in piastrelle formato 10x10 cm circa sopra il piano, e si apre, attraverso una vetrata continua in alluminio effetto legno e vetrocamera (sprovvista di scuri) su un terrazzino coperto dal balcone superiore che prosegue con un balcone lungo il prospetto posteriore, il tutto per una superficie complessiva di circa 30 mq ed è pavimentato con piastrelle di cotto sfumato, con decoro nella parte centrale del terrazzino. Sul terrazzino inoltre è presente un angolo cottura in muratura con lavandino e schienale piastrellato con mattonelle di circa 10x10 cm fino ad un'altezza di circa 55 cm dal piano. I parapetti si trovano in cemento grezzo senza finitura e sono incompleti, infatti sono presenti porzioni alte 97 cm e porzioni alte 48 cm. Dal soggiorno è possibile raggiungere attraverso una porta scorrevole interno muro in legno tamburato, un disimpegno di circa 3 mq di pavimento utile che, così come il soggiorno e la cucina, è pavimentato in piastrelle di cotto con zocchetto battiscopa di circa 8 cm. Sul disimpegno, attraverso porta in legno tamburato a battente, si apre un bagno di circa 3 mq con finestra (in alluminio effetto legno, vetro satinato e persiane) su prospetto laterale, sanitari, lavabo e doccia. Il bagno è pavimentato con piastrelle bicolore di formato piccolo, rivestito con le stesse piastrelle e inserti di mosaici fino ad un'altezza di circa 2 metri.

Dal disimpegno è possibile scendere al piano terra, nella cantina sottostante (che risulta fabbricata in corso di costruzione e pertanto è oggetto di altra descrizione) attraverso una scala interna in cemento grezzo rivestito con plastica effetto piastrelle, oppure salire al piano superiore attraverso una scala in legno della larghezza di 1m e corrimano in legno applicato a parete.

Al piano primo si trova un disimpegno di circa 7.74 di superficie utile pavimentato in gres effetto legno e tinteggiato di bianco. Da qui è possibile accedere: a nord-est, attraverso una porta in legno tamburata, ad una stanza singola di 9mq con finestra (in alluminio effetto legno, vetro camera e persiane), pavimentata in gres effetto legno e tinteggiata di bianco; ad est ad un bagno di 6.7 mq con sanitari, lavandino e vasca, pavimentato in piastrelle formato 30x30 cm circa e rivestito con le stesse piastrelle fino ad una certa altezza, a seguire un decoro e piastrelle più piccole, tinteggiato per la parte restante in bianco e affacciato sul prospetto laterale attraverso una finestra (in alluminio effetto legno, vetro camera e persiane); a sud est una seconda stanza da letto di 15.9 mq, pavimentata in gres





effetto legno, tinteggiata di bianco, con portafinestra (in alluminio effetto legno, vetro camera e persiane) che conduce al balcone sul prospetto posteriore; a sud ovest una terza stanza di 25 mq, pavimentata in gres effetto legno, tinteggiata di bianco crema, con finestra e portafinestra (in alluminio effetto legno, vetro camera e persiane) che conduce al balcone sul prospetto posteriore. All'interno della stanza sono presenti uno split per aria fredda e una controparete in cartongesso sporgente circa 33 cm tinteggiata con pittura spatolata color bronzo e sagomata in modo da accogliere al di sotto il letto e il varco della porta. Il balcone, di circa 29 mq è pavimentato con piastrelle di piccolo formato colore nero, risulta sprovvisto di finitura a parete e come il balcone sottostante si presenta con parapetti in cemento grezzo senza finitura e incompleti, infatti sono presenti porzioni alte 97 cm e porzioni alte 48 cm.

Dal disimpegno è possibile raggiungere, attraverso un'altra scala con sostegni di ferro e pedate in legno, al piano sottotetto.

Oltre quelle indicate si specificano altre caratteristiche del fabbricato e dell'unità immobiliare

**FABBRICATO:**

**LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO:** scarso. La valutazione del livello manutentivo del fabbricato tiene conto dello stato della facciata, dei rivestimenti e dei pavimenti delle parti esterne, della mancanza di opere di completamento, degli scarichi di acque piovane, dell'illuminazione esterna

**FINITURE :** finiture di tipo scarso (giudizio sui materiali e sulle modalità di posa in opera riscontrabili nel fabbricato nel suo complesso). La casa nelle parti complete è tinteggiata con tonachina di color bianco. Per il resto risulta in intonaco grezzo, e parapetti in intonaco grezzo incompleti e quindi non sicuri.

**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE :** non di pregio

**DOTAZIONE DI IMPIANTI:** normale

**PERTINENZE COMUNI:** scarse

**PROSPICIENZA:** scarsa con presenza, nelle immediate vicinanze del fabbricato, di immobili o strutture di tipo ordinario senza affacci panoramici.

**DISTRIBUZIONE EDIFICIO:** presenza di una rampa di scale esterna in cemento grezzo con parapetto incompleto.

**CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:** N° SERVIZI IGIENICI: 2 servizi

**AFFACCIO:** normale per la presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio

**FINITURE:** normali per i materiali e le modalità di posa in opera riscontrabili nell'unità immobiliare. Elementi di pregio nell'unità immobiliare:

- scale in legno
- soglie di porte finestre in marmo chiaro

Altre finiture sono:

- Porta di ingresso blindata rivestita in legno
- Porte interne tamburate in legno scuro laminato tipo noce altezza 210 cm larghezza compresa tra 70 e 80 cm
- Porte finestre altezza di 2.27 m in alluminio effetto legno e vetro camera, soglia in marmo chiaro (alcune con persiane altre senza)
- Scuri laddove presenti tipo persiane in alluminio effetto legno
- Tinteggiatura delle pareti in colore vario come precedentemente descritto.

**DOTAZIONE D'IMPIANTI:** normale, in particolare sono presenti:

L'impianto elettrico è sottotraccia e il contatore generale si trova posto nella cantina al piano terra. E'





presente un impianto citofonico.

L' impianto idrico risulta funzionante. Il contatore dell'acqua si trova nella cantina al piano terra.

Il riscaldamento è autonomo, con camino, ventilconvettori caldo freddo (schermati da pannelli forati in legno) alimentati da pompa di calore posta alla terrazza del piano sottotetto. Al momento del sopralluogo l'opzione aria fredda non è funzionante a causa di un guasto non riparato.

L'impianto di climatizzazione estiva dunque è attualmente costituito da split localizzato nella camera da letto matrimoniale lato Sud-Ovest.

**DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI:** normale poichè si riscontra una distribuzione degli ambienti rispondente agli standard di architettura tecnica d'interni richiesta per la tipologia in esame

- Il sottotetto è raggiungibile mediante una rampa di scale interna al secondo piano della villa e separato da esso attraverso una porta in legno. Internamente è un unico ambiente con due lucernari sul tetto e un uscita su un terrazzino.



**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale interna	166,00	x	100 %	=	166,00
Superficie balconi e terrazzi	25,00	x	30 %	=	7,50
superficie balconi e terrazzi (eccedenza)	17,00	x	10 %	=	1,70
<b>Totale:</b>	<b>208,00</b>				<b>175,20</b>



**ACCESSORI:**

**sottotetto non abitabile.**

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2385 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Baracche Barone snc, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale interna sottotetto	68,00	x	35 %	=	23,80
superficie balconi	18,00	x	30 %	=	5,40
<b>Totale:</b>	<b>86,00</b>				<b>29,20</b>

**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2385 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Baracche Barone snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-------------	-------------	--	--------	--	-------------





Cantina	100,00	x	50 %	=	50,00
<b>Totale:</b>	<b>100,00</b>				<b>50,00</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione consiste in una stima sintetica per punti di merito. Il criterio che si intende adottare consiste nella ricerca del valore venale che il bene assume sul mercato, attraverso la determinazione del prezzo medio desunto dai valori dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, in modo da attribuire un valore al mq da moltiplicare per la superficie commerciale, e applicando a questo prodotto dei coefficienti di merito in modo da trovare il più probabile valore di mercato. Per i coefficienti da applicare viene utilizzata come giudale Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Per prima cosa si procede al calcolo della superficie commerciale partendo dal rilievo delle superfici effettuato durante i sopralluoghi ricordando che nel calcolo sono state considerate:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise;
- 30% dei balconi e terrazze scoperte fino a 25mq, l'eccedenza 10%;
- 60% delle verande;

Le indagini di mercato svolte, per il reperimento dei dati utili alla stima, sono consistite nella consultazione di:

dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al primo semestre 2023:

Provincia: MESSINA

Comune: GUALTIERI SICAMINO'

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valore di vendita per abitazioni civili in stato conservativo normale: da 560 a 830 € /mq Affitto mensile: da 2 a 2,8 € /mq al mese

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	175,20	x	695,00	=	<b>121.764,00</b>
Valore superficie accessori:	79,20	x	695,00	=	<b>55.044,00</b>
					<b>176.808,00</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



CARATTERISTICHE INTRINSECHE EDIFICIO_Realizzato da 15-20 anni		-17.680,80
CARATTERISTICHE INTRINSECHE EDIFICIO_Prospicenza degradata		-884,04
CARATTERISTICHE INTRINSECHE EDIFICIO_Livello manutentivo scadente		-5.304,24
ASSENZA FINITURE CANTINA		-8.000,00
PRESENZA DI BAGNO IN CANTINA		1.400,00
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'_Vista esterna scadente		-1.768,08
Parapetti assenti e incompleti		-5.000,00
Finitura esterna incompleta		-4.000,00
ASSENZA FINITURE SOTTOTETTO		-8.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 127.570,84

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 127.570,84

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione consiste in una stima sintetica per punti di merito. Il criterio che si intende adottare consiste nella ricerca del valore venale che il bene assume sul mercato, attraverso la determinazione del prezzo medio desunto dai valori dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, in modo da attribuire un valore al mq da moltiplicare per la superficie commerciale, e applicando a questo prodotto dei coefficienti di merito in modo da trovare il più probabile valore di mercato. Per i coefficienti da applicare viene utilizzata come giudala Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Per prima cosa si procede al calcolo della superficie commerciale partendo dal rilievo delle superfici effettuato durante i sopralluoghi ricordando che nel calcolo sono state considerate:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise;
- 30% dei balconi e terrazze scoperte fino a 25mq, l'eccedenza 10%;
- 60% delle verande;

Le indagini di mercato svolte, per il reperimento dei dati utili alla stima, sono consistite nella consultazione di:

dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al primo semestre 2023:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Stefania Biancarosa D'amico

Pagina 11 di 12



- 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	villa bifamiliare	175,20	79,20	127.570,84	127.570,84
				<b>127.570,84 €</b>	<b>127.570,84 €</b>

Riduzione del <b>20%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 25.514,17</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 14.150,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.906,67</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.906,67</b>

data 01/10/2024

il tecnico incaricato  
Stefania Biancarosa D'amico

