

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 45/2024

## LOTTO 6

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

**A** **appartamento** a MILAZZO via Tukory 41, della superficie commerciale di **30,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Appartamento a piano terra con superf. utile di 23 mq composto da cucina, un bagno e una camera.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1689 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: via Tukory 41, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Particella 1689, sub. 2

Coerenze: Confina a nord e a sud con il cortile di pertinenza del fabbricato "Corpo C", ad est con altra unità immobiliare stessa ditta (sub.28), ad ovest con altra unità immobiliare altra ditta.

**A.1** **posto auto**, composto da Area scoperta, identificato con il numero 11. Il posto auto scoperto, quale pertinenza esclusiva dell'originario subalterno 2 da cui derivano i subalterni 28 e 29, nella proposta di suddivisione dei lotti al fine della vendita, viene attribuito per intero all'immobile subalterno 29.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>30,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 33.404,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 33.404,60</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/12/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 4+2, stipulato il 23/09/2023, c/\_\_\_\_\_ - serie \_\_\_\_\_

3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il nignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di :

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, s

[  
[  
[  
[  
[

La formalità è riferita all'intero immobile censito al subalterno 2, prima che fosse frazionato nel 2023 negli attuali subaltermi 28 e 29. L'ipoteca è stata rinnovata

ipoteca **legale** attiva, stipul

esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

La formalità è riferita all'intero immobile censito al subalterno 2, prima che fosse frazionato nel 2023 negli attuali subaltermi 28 e 29.

ipoteca **giudiziale** attiva, st

[  
[  
[

Importo capitale: 2 . . . . .

La formalità è riferita all'intero immobile censito al subalterno 2, prima che fosse frazionato nel 2023 negli attuali subaltermi 28 e 29.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, :

La formalità è riferita all'intero immobile censito al subalterno 2, prima che fosse frazionato nel 2023

negli attuali subalterni 28 e 29.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'atto di compravendita del 2005 riporta le seguenti annotazioni: Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento e quindi viene pure trasferito, il posto auto scoperto ubicato nella zona parcheggio del complesso e precisamente il posto auto delimitato in loco con strisce verticali di vernice bianca e contraddistinto col numero 11 (undici). Nel regolamento di condominio vigente per l'intero complesso edilizio, all'appartamento in oggetto sono stati attribuiti diritti di comproprietà pari a 35,58/1000 su tutte le parti ed impianti comuni all'intero complesso edilizio corpo "c".

Il posto auto scoperto, quale pertinenza esclusiva dell'originario subalterno 2, nella proposta di suddivisione dei lotti al fine della vendita, viene attribuito per intero all'immobile subalterno 29.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

L'atto di compravendita è riferito all'intero immobile censito al subalterno 2, prima che fosse frazionato nel 2023 negli attuali subalterni 28 e 29.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia 1. .... successive varianti, intestata a  
,

fabbricati a sei elevazioni f.t. per civile abitazione e attività commerciale.,  
con il n.            protocollo, rilasciata il                            con il n. 8 di protocollo  
con il n. 12 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 958/DRU del 24/07/1989,  
l'immobile ricade in zona B1a

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il subalterno 29 e l'adiacente 28 derivano dalla divisione catastale del 2023 del precedente subalterno 2. Per il frazionamento in due unità immobiliari dal subalterno 2 ai sub.28 e 29 non risulta presentata pratica edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

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

BENI IN MILAZZO VIA TUKORY 41

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILAZZO via Tukory 41, della superficie commerciale di **30,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento a piano terra con superf. utile di 23 mq composto da cucina, un bagno e una camera.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1689 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: via Tukory 41, piano: T, intestato a ..... derivante da Particella 1689, sub. 2

Coerenze: Confina a nord e a sud con il cortile di pertinenza del fabbricato "Corpo C", ad est con altra unità immobiliare stessa ditta (sub.28), ad ovest con altra unità immobiliare altra ditta.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spiaggia di Ponente - Milazzo.



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 6,5 Km

autobus distante 800 m



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

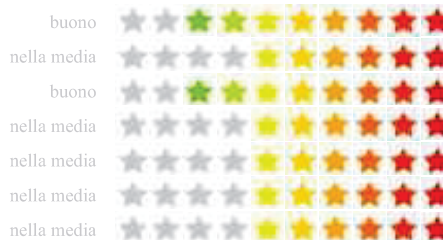
livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a piano terra con superf. utile di 23 mq composto da cucina, un bagno e una camera. L'immobile fa parte di un complesso edilizio composto da quattro corpi adiacenti a sei elevazioni f.t. L'accesso all'immobile è garantito dalla vi a Tukory attraverso il cortile condominiale.

#### 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
Appartamento	28,00	x	100 %	=	28,00
Superfici di ornamento: balconi	9,00	x	30 %	=	2,70
<b>Totale:</b>	<b>37,00</b>				<b>30,70</b>



#### ACCESSORI:

**posto auto**, composto da Area scoperta, identificato con il numero 11. Il posto auto scoperto, quale pertinenza esclusiva dell'originario subalterno 2 da cui derivano i subalterni 28 e 29, nella proposta di suddivisione dei lotti al fine della vendita, viene attribuito per intero all'immobile subalterno 29.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	10,00	x	20 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>2,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento stesso fabbricato

Indirizzo: via Tukory

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.043,96 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento stesso fabbricato  
Indirizzo: via Tukory  
Superfici principali e secondarie: 134  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 110.000,00 pari a 820,90 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento stesso fabbricato  
Indirizzo: via Tukory  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 198.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento stesso fabbricato  
Indirizzo: via Tukory  
Superfici principali e secondarie: 148  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 198.000,00 pari a 1.337,84 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento stesso fabbricato  
Indirizzo: via Tukory  
Superfici principali e secondarie: 150  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 198.000,00 pari a 1.320,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: via Tukory  
Superfici principali e secondarie: 135  
Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.148,15 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per appartamenti in zona simile, i prezzi di compravendita oscillano tra 800,00 e 1.700,00 €/mq. Infatti la comparazione effettuata tra immobili in vendita nello stesso complesso edilizio e nel comparto limitrofo, ha evidenziato un valore medio di mercato di 1.220 €/mq. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile e la località dove è situato, si assume quindi l'importo di 1.220 €/mq. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	30,70	x	1.220,00	=	<b>37.454,00</b>
Valore superficie accessori:	2,00	x	1.220,00	=	<b>2.440,00</b>
					<b>39.894,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 39.894,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 39.894,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Milazzo, agenzie: Milazzo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	30,70	2,00	39.894,00	39.894,00
				<b>39.894,00 €</b>	<b>39.894,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota non è divisibile.

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 3.989,40</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 33.404,60</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>
Arrotondamento del valore finale:	<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>€. 33.404,60</b>