

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

## LOTTO 8

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

**A** appartamento a MERI' via Malenchini angolo via Medici 46, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( Appartamento al primo piano di un complesso edilizio con superf. utile di 41 mq, costituito da ingresso, cucina, due camere e bagno e anti-bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano i  
2,90. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 847 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: via Medici, piano: 1, intestato a  
Coerenze: Confina a nord ed est con cortile condominiale, a sud con vano scala condominiale, ad ovest con unità immobiliare altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2011.

**A.1** posto auto, composto da Area scoperta.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>53,00 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>€. 44.698,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.698,50</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 contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 02/01/2025, con scadenza il 01/01/2029, 1 ( il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento 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, stipulata il (

,

l

Importo ipoteca:

Importo capitale:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il

l

l

Importo ipoteca: 2

Importo capitale: 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazi

pignoramento, st

1.

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:**

L'atto di compravendita indica inoltre: "L'immobile viene trasferito alla parte acquirente con i diritti di comproprietà, "pro quota", su tutte le parti e impianti comuni al fabbricato di cui fa parte. L'appartamento venduto ha diritto all'uso esclusivo di un posto auto ubicato nella zona destinata a parcheggio."

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

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

Concessione Edilizia N. \_\_\_\_\_ per lavori di Costruzione edificio con n.6 unità immobiliari a tre elev. f.t. a civile abitazione, ri\_\_\_\_\_ protocollo

Concessione Edilizia \_\_\_\_\_ r lavori di Frazionamento di n.6 unità immobiliari a tre elev. f.t. in n \_\_\_\_\_ con il n. 12 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B - B1

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MERI' VIA MALENCHINI ANGOLO VIA MEDICI 46

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MERI' via Malenchini angolo via Medici 46, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Appartamento al primo piano di un complesso edilizio con superf. utile di 41 mq, costituito da ingresso, cucina, due camere e bagno e anti-bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 847 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: via Medici, piano: 1, intestato a l
- Coerenze: Confina a nord ed est con cortile condominiale, a sud con vano scaia condominiale, ad ovest con unità immobiliare altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2011.



#### 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 Barcellona Pozzo di Gotto - Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,5 Km

buono

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo

panoramicità:

ottimo

livello di piano:

ottimo

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

ottimo

qualità degli impianti:

buono

qualità dei servizi:

buono

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento con superf. utile di 41 mq posto al primo piano di un complesso edilizio a tre elev. f.t. , costituito da ingresso, cucina, due camere, bagno e anti-bagno. All'immobile si accede dalla via Malenchini tramite il cortile condominiale e il vano scala condominiale posto sul lato nord-est

dell'edificio.

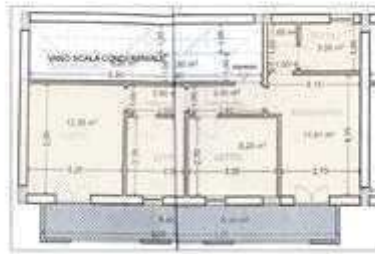
CONSISTENZA:

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	50,00	x	100 %	=	50,00
Superfici di ornamento: balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>53,00</b>

PANTA PIANO PRIMO



ACCESSORI:

posto auto, composto da Area scoperta.

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 Malenchini angolo via Medici

Superfici principali e secondarie: 258

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 577,52 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: via Dell'Immacolata  
Superfici principali e secondarie: 134  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 127.000,00 pari a 947,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliaire.it  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: via Maimone  
Superfici principali e secondarie: 116  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 110.000,00 pari a 948,28 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: via Coppolino  
Superfici principali e secondarie: 170  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 108.000,00 pari a 635,29 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: via Maimone  
Superfici principali e secondarie: 145  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 95.000,00 pari a 655,17 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per appartamenti in zona simile, i prezzi di compravendita oscillano tra 600,00 e 950,00 €/mq. Infatti la comparazione effettuata tra immobili in vendita nello stesso complesso edilizio e nella zona limitrofa, ha evidenziato un valore medio di mercato di 752,80 €/mq. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile e l'epoca di costruzione, si assume l'importo di 752,80 €/mq a cui si applica il coefficiente migliorativo 1,2 per la localizzazione e l'esposizione panoramica. Pertanto si individua il valore di 903 €/mq. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,00	x	903,00	=	<b>47.859,00</b>
Valore superficie accessori:	2,00	x	903,00	=	<b>1.806,00</b>
					<b>49.665,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 49.665,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 49.665,00</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 Merì, agenzie: Milazzo - Barcellona Pozzo di Gotto, 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	53,00	2,00	49.665,00	49.665,00
				<b>49.665,00 €</b>	<b>49.665,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota non è divisibile.

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.966,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.698,50</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e	<b>€. 0,00</b>
---	----------------

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.698,50</b>