

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

## LOTTO 9

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

**A** appartamento a MILAZZO via Missori 13, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( Appartamento con supef. utile di 60 mq al secondo piano di un fabbricato con ascensore composto da cucina, soggiorno, due bagni, ripostiglio e una camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala Corpo C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1838 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Missori, piano: 2, intestato a

Coerenze: Confina a nord-est con altra unità immobiliare stesso fabbricato, a sud-est con vano scala condominiale, a sud-ovest con cortile condominiale, a nord-ovest con altro fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

**A.1** posto auto, composto da Area scoperta, identificato con il numero 13.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,00 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>€. 104.156,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 104.156,80</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 ( ) a con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/03/2019, con scadenza il 28/02/2023, contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato d' )

#### 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

importo capitale:

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata :

esattoriale.

Importo ipoteca: :

Importo capitale:

ipoteca **giudiziale** attiva, :

Importo capitale: 241.985,44

ipoteca **volontaria** attiva, s

(

;

residuo prezzo.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, st

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:	€. 360,00
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:

DESCRIZIONE N. 27/02/1999 di M. 7199.

L'atto di compravendita indica inoltre: "L'appartamento compravenduto ha diritto all'uso esclusivo del posto macchina scoperto ubicato nella zona parcheggio, contraddistinto con il numero 13".

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DESCRIZIONE N. 27/02/1999 di M. 7199.

L'atto riguarda l'acquisto del lotto di terreno su cui è stato realizzato l'immobile nel 1999.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato composto da cinque corpi di fabbrica, di cui due interrati, due a quattro elev. f.t. e uno ad una elev. f.t., è stato realizzato nel 1999 a seguito di applicazione della procedura del "silenzio-assenso", ex art.2 della L.R. 17/1994 e completato grazie all'ordinanza del 7/10/1999.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 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: All'interno dell'appartamento sono state effettuate delle modifiche interne che hanno interessato la diversa destinazione degli ambienti e la realizzazione di un piccolo bagno e ripostiglio nel vano all'ingresso.

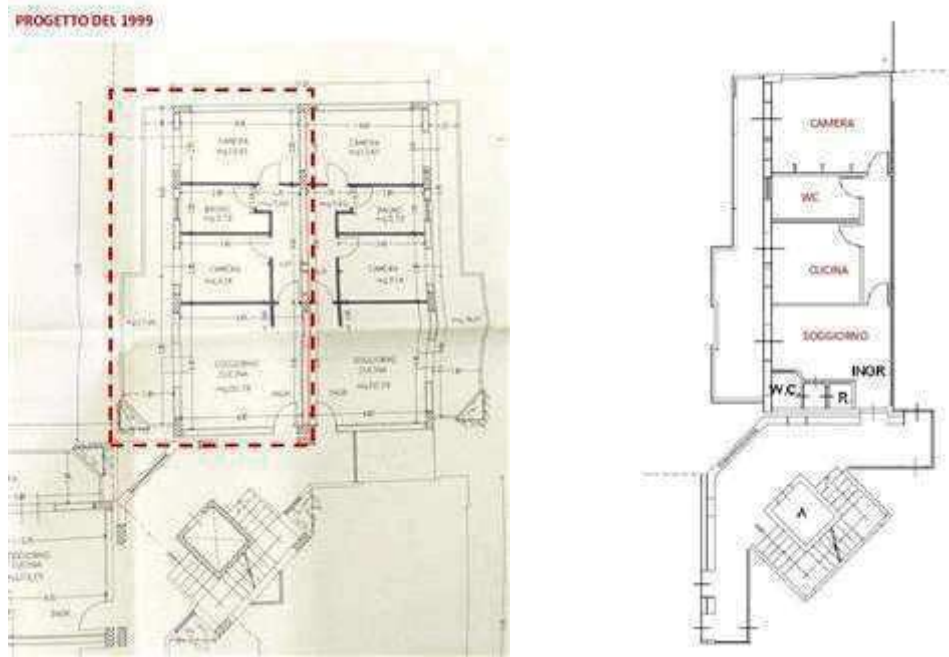
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



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

BENI IN MILAZZO VIA MISSORI 13

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILAZZO via Missori 13, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento con supef. utile di 60 mq al secondo piano di un fabbricato con ascensore composto da cucina, soggiorno, due bagni, ripostiglio e una camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala Corpo C, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1838 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Missori, piano: 2, intestato a 1

Coerenze: Confina a nord-est con altra unità immobiliare stesso fabbricato, a sud-est con vano scala condominiale, a sud-ovest con cortile condominiale, a nord-ovest con altro fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



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. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento con supef. utile di 60 mq al secondo piano di un fabbricato con ascensore composto da cucina, soggiorno, due bagni, ripostiglio e una camera. All'immobile si accede dalla via Missori attraverso il cortile condominiale su cui si affaccia l'ingresso del vano scala con ascensore.

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	68,00	x	100 %	=	68,00
Superfici di ornamento: balconi	20,00	x	30 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>88,00</b>				<b>74,00</b>



**ACCESSORI:**

**posto auto**, composto da Area scoperta, identificato con il numero 13.

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  
Indirizzo: via Missori  
Superfici principali e secondarie: 138  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 156.000,00 pari a 1.130,43 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: via M.Regis  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 160.000,00 pari a 1.454,55 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: via Tre Monti  
Superfici principali e secondarie: 69  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.884,06 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

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 5

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 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: via G.Piaggia  
Superfici principali e secondarie: 60  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 129.000,00 pari a 2.150,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per appartamenti in zona simile, i prezzi di compravendita oscillano tra 1.000,00 e 2.000,00 €/mq. Infatti la comparazione effettuata tra immobili in vendita nella stessa zona, ha evidenziato un valore medio di mercato di 1.552 €/mq. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile e la località dove è situato, si assume quindi l'importo di 1.552 €/mq. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,00	x	1.552,00	=	<b>114.848,00</b>
Valore superficie accessori:	2,00	x	1.552,00	=	<b>3.104,00</b>
					<hr/> <b>117.952,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 117.952,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 117.952,00</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	74,00	2,00	117.952,00	117.952,00
				<b>117.952,00 €</b>	<b>117.952,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota non è divisibile.

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 11.795,20</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 104.156,80</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>€. 104.156,80</b>

data 10/12/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Lucia Colosi