



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2026

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI

CUSTODE:

AVV. GIUSEPPINA COPPOLINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH.PIETRO CRINO'

CF:CRNPTR58C28A638Q

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) PIAZZA DUOMO 4

telefono: 0909791249

email: pietr.crino@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 96/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a MILAZZO VIA CIANTRO 78, della superficie commerciale di 105,78 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità abitativa in oggetto, sita in Milazzo via Ciantro 78, al Catasto al fg.12 part.277, sub.1,A/2, P.T., fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. Confina a nord-est con terreno altra ditta part.38, a sud-est con terreno *** DATO OSCURATO *** part.1.599, a sud-ovest con stazione di servizio Agip, a a nord-ovest con stazione di servizio Agip. Al fabbricato si accede dalla via Ciantro e attraverso l'utilizzo di una stradella interpoderale, della larghezza di circa mt.3, si giunge al cancello d'ingresso. La superficie utile dell'abitazione di ca. mq.69, situata al P.T., è composta da: zona giorno: soggiorno-pranzo-cucina ca. mq.24,76, ingresso di ca. mq.2,44, w.c di ca mq.3,63,; zona notte : disimpegno, ca. mq.3, camera da letto ca. mq.16,14, camera da letto ca. mq.11,82 ,bagno ca. mq.6,52. Dell'unità abitativa fa parte una corte esterna di circa mq.375. L'unità strutturalmente intelaiata in c.a., con soletta in latero-cemento, è dotata di impianto di riscaldamento, con radiatori, termocamino, impianto fognario, impianto elettrico. Si presenta in buono stato di conservazione, ristrutturato nel 2021.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 277 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita catastale, 244,03 Euro, indirizzo catastale: MILAZZO, VIA CIANTRO s.n.c., piano: T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980, P.T. ristrutturato nel 2021.

B

appartamento a MILAZZO VIA CIANTRO 78, della superficie commerciale di 62 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità abitativa in oggetto, sita in Milazzo via Ciantro 78, al Catasto al fg.12 part.277, sub.2, A/4, 1 P., fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. Confina a nord-est con terreno altra ditta part.38, a sud-est con terreno *** DATO OSCURATO *** part.1.599, a sud-ovest con stazione di servizio Agip, a a nord-ovest con stazione di servizio Agip. Al fabbricato si accede dalla via Ciantro e attraverso l'utilizzo di una stradella interpoderale, della larghezza di circa mt.3, si giunge al cancello d'ingresso, ed attraversando la corte, comune con l'unità immobiliare al p.t., si accede al 1 p. mediante una scala esterna, a due rampe, in pietra. La superficie utile dell'abitazione, di ca. mq.37, situata al 1 p., è composta da: un monolocale (soggiorno-letto) con angolo cottura e wc. di ca. mq.3,25 + terrazzo a livello di mq. ca.34,19. L'unità è strutturalmente intelaiata in c.a. nei piani orizzontali e verticali, solaio di copertura in latero-cemento a due falde e sovrastanti tegole, finitura con intonaci del tipo civile per interni, pavimentazione e rivestimenti in gres ceramico, infissi in legno, dotata di camino impianto fognario, impianti sottotraccia nel rispetto della normativa vigente. Si presenta in buono stato di conservazione, ristrutturato nel 2001

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 277 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita catastale euro 77,47, indirizzo catastale: MILAZZO, VIA CIANTRO s.n.c., piano: 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1980 1° P. ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	167,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.670,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.700,00
Data di conclusione della relazione:	30/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'unità immobiliare al p.t. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

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 20/07/2021 a firma di Notaio Antonino Fazio ai nn. 19587/10056 di repertorio, registrata il 21/07/2021 a MESSINA ai nn. 12128, iscritta il 21/07/2021 a

MESSINA ai nn. 20113/1889, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di accettazione della proposta contrattuale di mutuo e concessione di ipoteca volontaria..

Importo ipoteca: 255.037,02.

Importo capitale: 127.518,51.

Durata ipoteca: anni 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 09/01/2026 a MESSINA ai nn. 463/374, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 compravendita (dal 20/07/2021), con atto stipulato il 20/07/2021 a firma di NOTAIO ANTONINO FAZIO ai nn. 19586/10055 di repertorio, registrato il 21/07/2021 a MESSINA ai nn. 12127, trascritto il 21/07/2021 a MESSINA ai nn. 20112/15703

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (fino al 20/07/2021), con atto stipulato il 31/01/1980 a firma di NOTAIO ANTONIO CUTROPIA, registrato il 14/02/1980 a MILAZZO ai nn. 357, trascritto il 26/02/1980 a MESSINA ai nn. 4274/3787

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 e s.m.i. N. **12/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia di un fabbricato ubicato in Milazzo, c.da Cianro, presentata il 10/12/2004 con il n. 54770/12561 di protocollo, rilasciata il 26/02/2021 con il n. 12/2021 di protocollo

SCIA N. **74230** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Completamento di ristrutturazione edilizia in un fabbricato ubicato in Milazzo, c.da Cianthro, presentata il 27/08/2021 con il n. 74230 di protocollo

SCIA IN VARIANTE N. **110004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento di ristrutturazione edilizia in un fabbricato ubicato in Milazzo , c.da Cianthro -variante, presentata il 22/12/2021 con il n. 110004 di protocollo, agibilità del 28/12/2022.

La segnalazione certificata per l'agibilità del 28/12/2022 è riferita al fabbricato in Milazzo.cda Cianthro censito al N.C.E.U. al fg. 12,particella n.277,sub.1.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. N.16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

L'unità abitativa sita al 1° piano del fabbricato, cat.A/4, fg.12 part. 277, sub.2, presenta una struttura in legno di copertura, tettoia, su circa metà del terrazzo, ancorata alla parete e su pilastri, non precaria e non presente nel progetto di sanatoria n.12/2021. Tale copertura è soggetta a rimozione e si prevede un costo per lo smantellamento di circa euro 1.000,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Art.7 c.1, D.M. 22 gennaio, 2008,n.37.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a All'unità immobiliare al P.T., FG.12,part.277,sub.1.

BENI IN MILAZZO VIA CIANTRO 78, FRAZIONE GRAZIA, S.PIETRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MILAZZO VIA CIANTRO 78, della superficie commerciale di 105,78 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità abitativa in oggetto, sita in Milazzo via Ciantro 78, al Catasto al fg.12 part.277, sub.1,A/2, P.T., fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. Confina a nord-est con terreno altra ditta part.38, a sud-est con terreno *** DATO OSCURATO *** part.1.599, a sud-ovest con stazione di servizio Agip, a nord-ovest con stazione di servizio Agip. Al fabbricato si accede dalla via Ciantro e attraverso l'utilizzo di una stradella interpodereale, della larghezza di circa mt.3, si giunge al cancello d'ingresso. La superficie utile dell'abitazione di ca. mq.69, situata al P.T., è composta da: zona giorno: soggiorno-pranzo-cucina ca. mq.24,76, ingresso di ca. mq.2,44, w.c di ca. mq.3,63,; zona notte : disimpegno, ca. mq.3, camera da letto ca. mq.16,14, camera da letto ca. mq.11,82, bagno ca. mq.6,52. Dell'unità abitativa fa parte una corte esterna di circa mq.375. L'unità strutturalmente intelaiata in c.a., con soletta in latero-cemento, è dotata di impianto di riscaldamento, con radiatori, termocamino, impianto fognario, impianto elettrico. Si presenta in buono stato di conservazione, ristrutturato nel 2021.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 277 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita catastale, 244,03 Euro, indirizzo catastale: MILAZZO, VIA CIANTRO s.n.c., piano: T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980, P.T. ristrutturato nel 2021.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

al di sopra della media



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

al di sopra della media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

*** DATO OSCURATO *** L'unità abitativa in oggetto, sita in Milazzo via Ciantro 78, al Catasto censita al fg.12 part.277, sub.1,A/2, P.T., fa parte di un *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** fabbricato a due elevazioni f.t. Confina *** DATO OSCURATO *** a nord-est con terreno altra ditta part.38, a sud-est con terreno *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** part.1.599, a sud-ovest con stazione di servizio Agip, a nord-ovest con stazione di servizio Agip. Al fabbricato si accede dalla via Ciantro e attraverso l'utilizzo di una stradella interpoderale, della larghezza di circa mt.3, si giunge al cancello d'ingressso. La superficie utile dell'abitazione di ca.mq.69, situata al p.t., è composta da: zona giorno: soggiorno-pranzo-cucina ca. mq.24,76 *** DATO OSCURATO *** , ingresso di ca. mq.2,44, w.c di ca mq.3,63 (con box doccia, lavabo, w.c., ha una presa d'aria con lucifera alta 2 mt. dalla sup. di calpestio, rivestimenti in gres); zona notte : disimpegno, ca. mq.3, camera da letto ca. mq.16,14 (è presente una cabina-armadio in cartongesso), camera da letto ca. mq.11,82 , bagno ca. mq.6,52 (con vasca, lavabo, bidet, w.c., presa di luce ed aria con una luce alta ca. 2 mt. dal pavimento, rivestimento pareti in gres effetto marmo, pavimentazione in gres porcellanato effetto legno). Il bagno nella parte alta della muratura, confinante con la scala esterna del fabbricato che conduce al 1 piano, presenta tracce di umidità dovuta ad infiltrazione di acqua piovana. Dell'unità abitativa fa parte una corte esterna di circa mq.375. La suddetta corte è delimitata al confine da un muretto con sovrastante rete metallica con paletti e nei pressi dell'abitazione presenta un basamento in cemento. Una parte della predetta pertinente corte è gravata da servitù di passaggio di rete fognaria e di tubazioni varie (in forma interrata) a favore dei vicini rifornimenti ENI ed IP. L'abitazione presenta una struttura in.c.a. a maglie chiuse nei piani orizzontali e verticali; soletta in latero-cemento a nervature parallele; pareti tamponamento in muratura di mattoni (nella parete interna del soggiorno-cucina è presente una controparete in cartongesso); altezza interna di mt.3,40 (è presente una controsoffittatura in cartongesso e illuminazione con faretti incassati in tutti i locali dell'abitazione); finiture interne con intonaco civile e idropittura con colore bianco in tutte le stanze; infissi in alluminio; porte in legno tamburato; pavimentazione a tappeto in gres porcellanato effetto legno; dotazione di impianto di riscaldamento, con radiatori, termocamino nel soggiorno; sul tetto di copertura del fabbricato pannello fotovoltaico con boiler di trecento litri che si collega alla caldaia per l'acqua calda sanitaria; impianto idrico, impianto fognario; impianto elettrico. Si presenta in buono stato di conservazione, ristrutturato nel 2021.





CLASSE ENERGETICA:



[99,58 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220707-083049-12388 registrata in data 07/07/2022

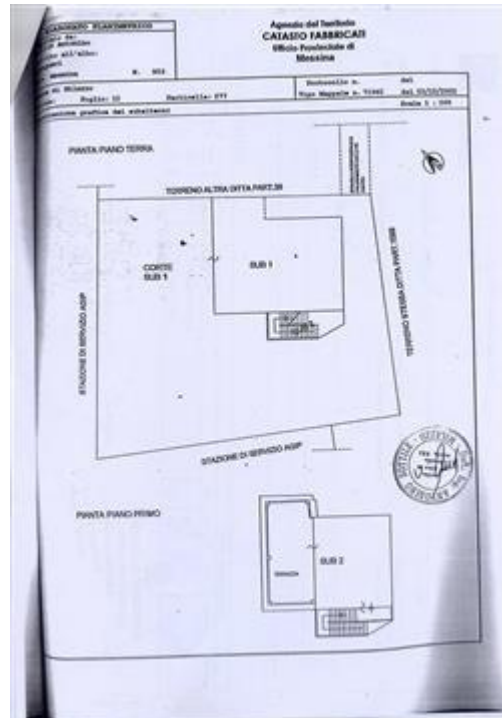
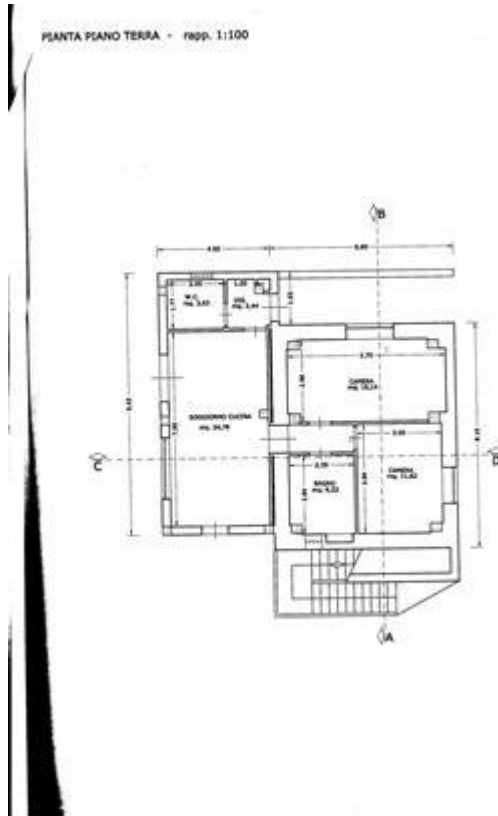
CONSISTENZA:

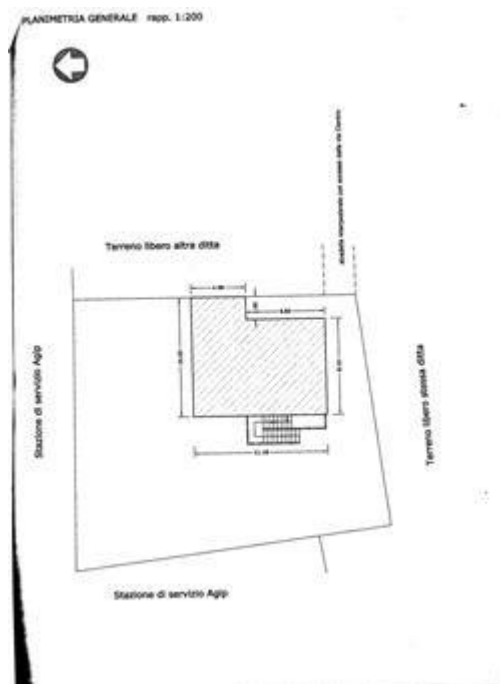
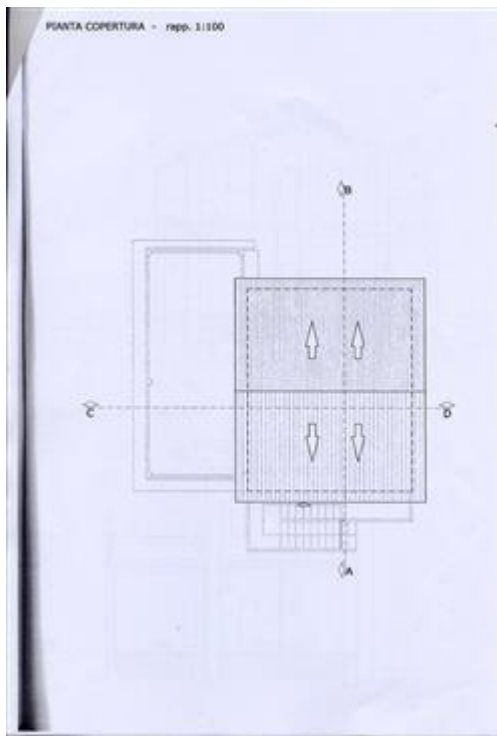
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale abitazione	91,00	x	100 %	=	91,00

superficie corte (375 mq.), coefficiente 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare	91,00	x	10 %	=	9,10
superficie corte, coefficiente 2% eccedente il limite della sup.dell'unità immobiliare	284,00	x	2 %	=	5,68
Totale:	466,00				105,78





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima seguito e che risulta idoneo allo scopo è quello del più probabile valore di mercato. Per la determinazione del valore dell'immobile si procederà adottando il procedimento Sintetico-comparativo.

Metodo sintetico – comparativo

Il criterio di stima si basa su un giudizio sintetico sulle caratteristiche dell'immobile e tiene conto della localizzazione urbana, della destinazione funzionale, della tipologia immobiliare, dell'epoca di costruzione, del livello di qualità costruttiva, e lo pone a confronto diretto con altri immobili di caratteristiche simili ricadenti nella stessa zona, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico, il metro quadrato (che rappresenta l'unica unità di misura che offre garanzie certe di uniformità di valutazione e precisione nel costruire la comparazione). Il metro quadro fa riferimento alla superficie commerciale, intendendo per essa quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi), considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini.

Calcolo superficie commerciale unità immobiliare: Il calcolo della superficie commerciale secondo il Manuale Banca Dati Quotazioni OMI prevede la valutazione di: - intera superficie utile lorda (SU) dei vani principali e degli accessori diretti compresi i muri interne i muri perimetrali; - superficie omogeneizzata (con opportuni coefficienti di ragguaglio) delle pertinenze di uso esclusivo che si distinguono in: pertinenze:

Nel caso in esame i coefficienti di ragguaglio delle pertinenze tengono conto dei seguenti valori:

Sup.scoperte, (corte)

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 10% fino alla sup. dell'unità immobiliare, 2% eccedente tale limite.

- Sup.abitaz.91 mq.; sup.corte 375 mq.-

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (al lordo delle murature compreso le superfici accessorie) è di: $91 \text{ mq.} + (91 \times 0,10) + (284 \times 0,02) = \underline{\underline{105,78 \text{ MQ.}}}$

Le fonti di informazione

L'indagine del mercato immobiliare della zona in cui è sito l'unità immobiliare oggetto di stima è consistita nella individuazione dei prezzi di mercato vigenti nella zona, quali i dati di agenzie immobiliari presenti sul territorio (Agenzia Uno Immobiliare, Milazzo; Agenzia Mercato Immobiliare, Milazzo; Italiano Immobiliare, Milazzo) e da fonti indirette, cioè i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare 1° semestre 2025 dell'Agenzia delle Entrate, di Borsino immobiliare. it., Requot immobiliare, Immobiliare.it, Mercato immobiliare.

Fonti indirette (Osservatori Immobiliari)

- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MESSINA Comune: MILAZZO Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` GRAZIA-S.PIETRO Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia Stato conservativo **Valore Mercato (€/mq)** Superficie (L/N) Valori Locazione (€/mq x mese) Superficie (L/N)

- Abitazioni civili	normale	Min 620	Max 930	L	Min 3,5
Max 5,2	L				

- Requot Immobiliare - Milazzo - Località Grazia - S.pietro - zona D2 -

- Abitazioni civili ; Vendita Min:	720 €/Mq - Max: 1.050 €/Mq	Affitto Min: 3,00 €/Mq -
Max: 5,00 €/Mq		

- Borsino immobiliare - Zone Semicentrali - Milazzo -Grazia S.Pietro. zona D2 -

Abitazioni civili Valore MQ. - Valore € 907-	Affitto €/mq. 4,59
---	--------------------

- Immobiliare.it - Milazzo -Grazia S.Pietro. zona D2

Abitazioni civili -Valore €/mq.1050;	Affitto 6,21 €/mq.
---	--------------------

- Mercato Immobiliare - Milazzo -Grazia S.Pietro. zona D2 -

Abitazioni civili - Valore **min. 535 €/m² max 1.005 €/m².**

Per cui il valore unitario medio ricavato dalle fonti indirette degli Osservatori Immobiliari è di:

€/mq 775 + 885 + 907 + 1050 + 770/5 = €/mq. 877,40 arr.€/mq 870,00.

- Dati Agenzie Immobiliari -

- Agenzia Uno Immobiliare - Milazzo -

S.Pietro, S.Maria delle Grazie - Milazzo - v. On. L. Fulci -

-Casa indipendente con giardino, 115 mq., 3 locali, 1 bagno, giardino (200 mq.), sup. ut. ab.90 mq.;

€ 85.000 ; **€/mq 739,00.**

- Agenzia Mercato Immobiliare - Milazzo -

-Quadrilocale S.Pietro, S.Maria delle Grazie- via S.Maria delle Grazie -

100 mq., P.1, 4 locali, 1 bagno- € 65.000 **-€/mq 650,00-**

-Italiano Immobiliare - Milazzo -

- S.Pietro, S.Maria delle Grazie, via L. Fulci - Milazzo -

Trilocale, 130 mq., p.t., ing., soggiorno, cucina a vista, camera, cameretta, 2 bagni, risc.autonomo, cortile 25 mq., terrazzo mq.30.

€89.000 ; **€/mq 685,00.**

- - Zona Grazia, S.Pietro, S.Maria delle Grazie, via Pirandello, Milazzo -

Casa indipendente, 150 mq., p.t., 3 locali, 2 bagni, 2 camere da letto, giardino 135 mq., risc. aut. con radiatori.

€ 137.000 ; **€/mq 913,00.**

Per cui il valore unitario medio ricavato dalle fonti delle Agenzie Immobiliari è di: €/mq 739 + 650 + 685 + 913 /4= €/mq. 746,75 arr.€/mq 747,00.

Si ritiene congruo attribuire come più probabile valore di mercato il valore unitario medio, tra quello rilevato dagli Osservatori Immobiliari e quello rilevato dai dati delle agenzie immobiliari :

-€/mq. 870,00 + 747,00 /2 = €/mq. 808,50 arr. €/mq.808,00

Tale valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione si procederà ad analizzare la zona (coefficiente A), che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, e l'unità immobiliare vera e propria (coefficiente Ω).

Il coefficiente relativo alla zona (A) tiene conto, essenzialmente, delle caratteristiche posizionali (centralità e vicinanza), delle caratteristiche funzionali (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi, impatto ambientale), delle caratteristiche estetiche (emergenze naturalistiche, panoramicità, fruibilità,) e delle caratteristiche sociali (andamento della popolazione, numero di reati) a cui si attribuiscono, in questo caso, i seguenti valori:

A1 (caratteristiche posizionali) = 0,98

A2 (caratteristiche funzionali) = 0,98

A3 (caratteristiche estetiche) = 0,99

A4 (caratteristiche sociali) = 1

A = A 1 x A 2 x A3 x A 4 = 0,95

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare Ω prende in considerazione direttamente le qualità proprie dell'alloggio oggetto di stima. I parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di un appartamento sono essenzialmente cinque: funzionale (composizione architettonica, dotazione impianti), estetico (qualità degli elementi architettonici), posizionale (piano, tipo di affaccio, esposizione), dimensionale (taglio dimensionale) e di conservazione (stato di conservazione), a cui vengono attribuiti i seguenti valori:

Ω1 (aspetti funzionali) = 1,05

Ω2 (varianti estetiche) = 1

Ω3 (varianti posizionali) = 1

Ω4 (varianti dimensionali) = 1

Ω5 (varianti di conservazione) = 1,05

Ω = Ω1 x Ω2 x Ω3 x Ω4 x Ω5 = 1,1025

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona e all'unità immobiliare, il coefficiente correttivo complessivo K sarà:

$$K = A \times \Omega = 0,95 \times 1,1025 = 1,047375$$

Il valore unitario relativo all'appartamento oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$Vu = Vm \times K$$

dove Vu = Valore unitario

Vm = Valore commerciale medio

K = Coefficiente correttivo complessivo

Dato il valore commerciale medio per la zona pari ad €/mq 808,00 il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$Vu = \text{€/mq } 808,00 \times 1,047375 = \underline{\underline{\text{€/mq } 846,279.}}$$

PER CUI IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL P.T., VIA CIANTRO, MILAZZO, FG.12,

PART.277,SUB.1,R.C. 244.03,CAT.A/2,CL.7,4,5 VANI- È DI 105,78 MQ. X €/MQ.846,279 = € 89.519,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,78 x 846,28 = **89.519,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 89.519,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 89.519,50**

BENI IN MILAZZO VIA CIANTRO 78, FRAZIONE GRAZIA, S.PIETRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MILAZZO VIA CIANTRO 78, della superficie commerciale di 62 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

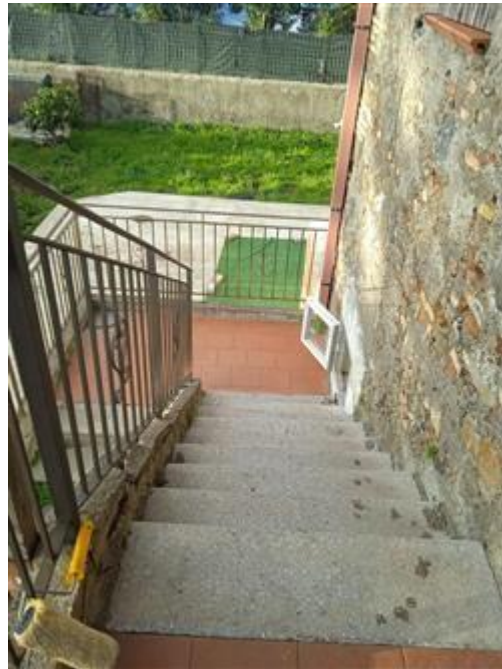
L'unità abitativa in oggetto, sita in Milazzo via Ciantro 78,al Catasto al fg.12 part.277, sub.2, A/4, 1 P.,fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t.Confina a nord-est con terreno altra ditta part.38, a sud-est con terreno *** DATO OSCURATO *** part.1.599, a sud-ovest con stazione di servizio Agip, a a nord-ovest con stazione di servizio Agip..Al fabbricato si accede dalla via Ciantro e

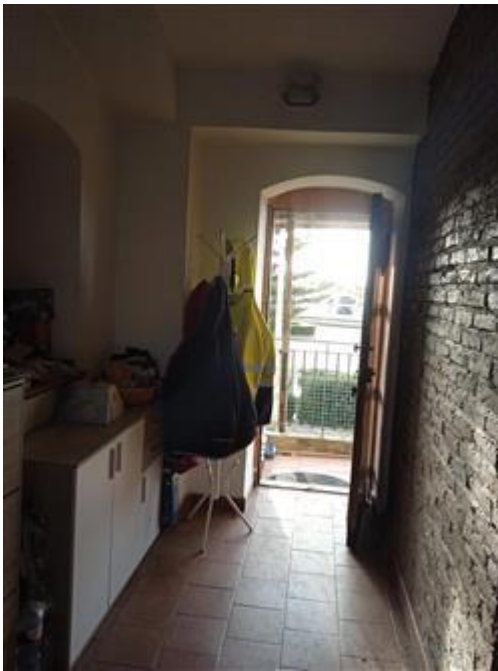
attraverso l'utilizzo di una stradella interpodereale, della larghezza di circa mt.3, si giunge al cancello d'ingresso, ed attraversando la corte, comune con l'unità immobiliare al p.t., si accede al 1° piano mediante una scala esterna, a due rampe, in pietra. La superficie utile dell'abitazione, di ca. mq. 37, situata al 1° piano, è composta da: un monolocale (soggiorno-letto) con angolo cottura e wc. di ca. mq. 3,25 + terrazzo a livello di mq. ca. 34,19. L'unità è strutturalmente intelaiata in c.a. nei piani orizzontali e verticali, solaio di copertura in latero-cemento a due falde e sovrastanti tegole, finitura con intonaci del tipo civile per interni, pavimentazione e rivestimenti in gres ceramico, infissi in legno, dotata di camino impianto fognario, impianti sottotraccia nel rispetto della normativa vigente. Si presenta in buono stato di conservazione, ristrutturato nel 2001.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 277 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita catastale euro 77,47, indirizzo catastale: MILAZZO, VIA CIANTRO s.n.c., piano: 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 1° P. ristrutturato nel 2001.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media



CLASSE ENERGETICA:



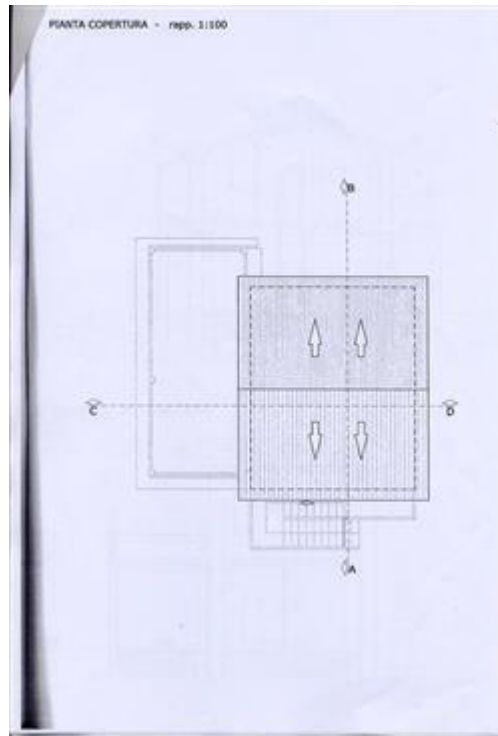
[215,56 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 796504 registrata in data 16/06/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima seguito e che risulta idoneo allo scopo è quello del più probabile valore di mercato. Per la determinazione del valore dell'immobile si procederà adottando il procedimento Sintetico-comparativo.

Metodo sintetico – comparativo

Il criterio di stima si basa su un giudizio sintetico sulle caratteristiche dell'immobile e tiene conto della localizzazione urbana, della destinazione funzionale, della tipologia immobiliare, dell'epoca di costruzione, del livello di qualità costruttiva, e lo pone a confronto diretto con altri immobili di caratteristiche simili ricadenti nella stessa zona, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico, il metro quadrato (che rappresenta l'unica unità di misura che offre garanzie certe di uniformità di valutazione e precisione nel costruire la comparazione). Il metro quadro fa riferimento alla superficie commerciale, intendendo per essa quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi), considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini.

Calcolo superficie commerciale unità immobiliare: Il calcolo della superficie commerciale secondo il Manuale Banca Dati Quotazioni OMI prevede la valutazione di:- intera superficie utile lorda (SU) dei vani principali e degli accessori diretti compresi i muri interni e i muri perimetrali;- superficie omogeneizzata (con opportuni coefficienti di ragguaglio) delle pertinenze di uso

esclusivo che si distinguono in: pertinenze:

Nel caso in esame i coefficienti di ragguaglio delle pertinenze tengono conto dei seguenti valori:

Terrazze : 30% fino a 25 mq., 10% quota eccedente 25 mq., qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- Sup.abitaz. 53 mq.; sup.terrazza 34,19 mq.-

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (al lordo delle murature compreso le superfici accessorie) è di: $53 \text{ mq.} + (25 \times 0,30) + (9,19 \times 0,10) = \underline{\underline{61,419 \text{ mq.}}}$

Le fonti di informazione

L'indagine del mercato immobiliare della zona in cui è sito l'unità immobiliare oggetto di stima è consistita nella individuazione dei prezzi di mercato vigenti nella zona, quali i dati di agenzie immobiliari presenti sul territorio (Italiano Immobiliare, Milazzo) e da fonti indirette, cioè i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare 1° semestre 2025 dell'Agenzia delle Entrate, di Borsino immobiliare. it., Requot immobiliare.

Fonti indirette (Osservatori Immobiliari)

- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MESSINA Comune: MILAZZO Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` GRAZIA-S.PIETRO Codice di zona: D2

- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MESSINA Comune: MILAZZO Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` GRAZIA-S.PIETRO Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq)Superficie (L/N)Valori Locazione (€/mq x mese)Superficie (L/N)

	Min	Max		Min	Max
Abitazioni di tipo economico NORMALE	550	820	L	3	4,3L

- Requot Immobiliare - Milazzo - Località Grazia - S.pietro - zona D2 -

Abitazioni di tipo economico

Vendita Min: **640 €/Mq - Max: 950 €/Mq** Affitto Min: 2,00 €/Mq -

Max: 4,00 €/Mq

- Borsino immobiliare - Zone Semicentrali - Milazzo -Grazia S.Pietro. zona D2

Abitazioni di tipo economico

Valore minimo €/Mq **585** Valore medio €/Mq **742** Valore massimo €/Mq **900**

Per cui il valore unitario medio ricavato dalle fonti indirette degli Osservatori Immobiliari è di: €/mq $685 + 795 + 742/3 = \text{€/mq } 740,66$ arr.€/mq **740,00**

- Dati Agenzie Immobiliari -

-Italiano Immobiliare - Milazzo -

-S.Pietro, S.Maria delle Grazie, via Policastrelli - Milazzo -

Trilocale, mq. 75, 1 p., tre locali, 1 bagno, cucina, camere letto 2, terrazzo.

-€ 44.000 ; -€/mq **587,00-**.

- -S.Pietro, S.Maria delle Grazie, via Policastrelli - Milazzo -

Trilocale,60 mq..p.t., 3 locali + bagno, c. letto 1, ampio cortile;

€ 37.000 ; €/mq **617,00.**

Per cui il valore unitario medio ricavato dalle fonti delle Agenzie Immobiliari è di: €/mq $587,00 + 617,00 / 2 = \text{€/mq. } 602,00$ arr.€/mq **600,00.**

Si ritiene congruo attribuire come più probabile valore di mercato il valore unitario medio, tra quello rilevato dagli Osservatori Immobiliari e quello rilevato dai dati delle agenzie immobiliari :

-€/mq. $740,00 + 600,00 / 2 = \text{€/mq. } \underline{\underline{670,00.}}$

PER CUI IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

SITA AL P.1., VIA CIANTRO, MILAZZO, FG.12,**PART.277,SUB.2,R.C. 77,47,CAT.A/4,CL.6, 2,5 VANI- È DI 61,42 MQ. X €/MQ. 670,00 = € 41.151,40**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,42 x 670,00 = **41.151,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rimozione tettoia sul terrazzo	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40.151,40**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.151,40****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima seguito e che risulta idoneo allo scopo è quello del più probabile valore di mercato. Per la determinazione del valore dell'immobile si procederà adottando il procedimento Sintetico-comparativo.

Metodo sintetico – comparativo

Il criterio di stima si basa su un giudizio sintetico sulle caratteristiche dell'immobile e tiene conto della localizzazione urbana, della destinazione funzionale, della tipologia immobiliare, dell'epoca di costruzione, del livello di qualità costruttiva, e lo pone a confronto diretto con altri immobili di caratteristiche simili ricadenti nella stessa zona, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico, il metro quadrato (che rappresenta l'unica unità di misura che offre garanzie certe di uniformità di valutazione e precisione nel costruire la comparazione). Il metro quadro fa riferimento alla superficie commerciale, intendendo per essa quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi), e ragguagliando con dei coefficienti le aree scoperte, nel nostro caso, corte esterna : 10 % fino alla superficie dell'unità immobiliare, direttamente comunicante, 2% eccedente tale limite; Terrazzo: 30% fino a 25 mq.,10% eccedente 25 mq..

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: Agenzia

Uno Milazzo, Agenzia mercato Immobiliare Milazzo, Italiano Immobiliare Milazzo., osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle entrate, Requot Immobiliare, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Mercato immobiliare.

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	105,78	0,00	89.519,50	89.519,50
B	appartamento	61,42	0,00	40.151,40	40.151,40
				129.670,90 €	129.670,90 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 129.670,90**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 12.967,09**

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: **€. 3,81**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.700,00**

data 30/03/2026

il tecnico incaricato
ARCH.PIETRO CRINO'