



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

████████████████████

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.Lo Presti Giuseppe

CURATORE:

Avv.O. Puglisi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

NUNZIATINA TORRE

CF: TRRNZT71E67Z700F con studio
in TERME VIGLIATORE (ME)
via A. PERRONI 2 telefono: 3470104707
email: ing.nunziatina.torre@live.it
PEC: nunziatina.torre@ingpec.eu



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MILAZZO via Fiumarella 53-57, della superficie commerciale di **120,00** mq da aggiungere la superficie commerciale dei depositi di **34,32** mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

foglio 19 particella 700 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 105 mq, rendita 2.906,62 Euro, indirizzo catastale: VIA FIUMARELLA n. 53, piano: T

- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 1/4 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Il lotto fa parte di un edificio che si sviluppa su 4 piani F.T, con struttura in cemento armato, pareti divisorie e di tamponamento in muratura di laterizi forati e finiture esterne di scarsa qualità. Immobile costruito nel 1991. Il lotto è costituito dal piano terra, adibito ad attività commerciale con relativi magazzini di deposito. Il lotto si compone di n.3 unità immobiliari, individuate in catasto al foglio 19, part.n.700, sub n.7-8-9. L'unità immobiliare, sub 8, ha destinazione d'uso attività commerciale ed è direttamente comunicante, tramite un varco, con l'unità immobiliare, sub 7, avente destinazione d'uso deposito e, tramite un disimpegno, che è comunicante con l'altra unità immobiliare, sub 9, anch'essa avente destinazione d'uso deposito. Al deposito sub 7 è possibile accedere anche indipendentemente, attraverso la corte condominiale che per accedere vi è una porta posta sul prospetto retrostante dell'edificio. Al locale per attività commerciale sub 8 e al locale deposito sub 7, è possibile accedere anche, attraverso la corte condominiale tramite il vano scala in comune. L'ingresso principale prospetta sulla via Fiumarella n.53 vi si accede al locale commerciale e all'ingresso dell'unità immobiliari da una corte condominiale che funge da parcheggio per l'intero fabbricato. L'unità immobiliare adibita ad attività commerciale si compone di un locale principale per attività commerciale, di n.1 ufficio, n.3 ripostigli e n.2 wc con disimpegno, mentre le unità immobiliari adibite a deposito, sub 7 e sub 9, sono formate da un unico locale indipendenti uno dall'altro. Il lotto, complessivamente, all'interno, è in sufficiente stato di conservazione a parte il materiale accatastato e depositato all'interno dei locali. Le finiture e gli intonaci esterni sono ammalorati e in stato di degrado; pertanto, i prospetti e i balconi necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Poiché sono in cattivo stato di conservazione e di degrado anche i parapetti e le pensiline che necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Il vano scala è pieno di materiale da smaltire e risulta allo stato rustico privo di intonaco, di pavimentazione e ogni altra finitura, nonché di impianti tecnologici, l'ascensore non funzionante necessita di messa in sicurezza ed essere revisionato.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 700 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 105 mq, rendita 2.906,62 Euro, indirizzo catastale: Via Fiumarella, 57, piano: Terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni e [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 3/4 in regime di separazione dei beni

A.1 deposito commerciale:

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 700 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 06, consistenza 50 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: MILAZZO(ME) VIA FIUMARELLA n. 57 ,piano: Terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/4 in regime di separazione di bene ; [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 3/4 in Regime di Separazione di bene.
- foglio 19 particella 700 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 06, consistenza 32 mq, rendita 123,95 Euro, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/4 in regime di separazione di bene; [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 3/4 in Regime di Separazione di bene.

L'intero edificio sviluppa 4 piani F.T. Immobile costruito nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	34,32 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 181.688,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€167.420,00
Data della valutazione:	25/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il piano terreno ed il primo piano sono occupati senza titolo dalla [REDACTED]
[REDACTED]

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:

atto di citazione, trascritta il 21/09/1998 a Tribunale Civile Sede Messina ai nn. 19904/16926, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Domanda Giudiziale nascente da

Dichiarazione di nullità di atti del 21/03/1998 Numero di repertorio 1

atto di citazione, trascritta il 19/03/2003 a Tribunale Civile Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 7609/6204, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Sentenza Dich. Simulazione Ass. Donazione del 21/01/2003 Numero di repertorio 16/2003

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MILAZZO identificata al foglio 19 part. n.700 della superficie di 170,00, stipulato il 29/09/1997 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 8736 di repertorio, registrato il 03/10/1997 a Milazzo ai nn. 1079/SI, derivante da Vincolo a parcheggio

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 13/11/2006 a firma di [REDACTED] Sede TERME VIGLIATORF (ME) ai nn. 31902/3910 di repertorio, iscritta il 16/11/2006 ai nn.48290/14781, a favore di [REDACTED]

Sede LODI C.F: 006913601, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 13/11/2006 .

Importo ipoteca: € 300.000,00 .

Importo capitale: € 600.000,00 .

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato individuato catastalmente Foglio 19 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 9 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 5 Particella 700 Sub. 6 . [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/05/2010 a firma di [REDACTED] Sede MESSINA ai nn. 93752/2009 di repertorio, iscritta il



18/06/2010 ai nn. 19735/3267, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 26/05/2010 .

Importo ipoteca: € 25.807,96.

Importo capitale: 51.615,92 .

Grava fabbricato individuato dal Foglio 19 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 5 Particella 700 Sub. 6 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 9

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 14/02/2011 a firma di [REDACTED] Sede MESSINA C.F.04739330829 ai nn. 4502/676, a favore di [REDACTED] Sede MESSINA C.F.04739330829 , contro [REDACTED], derivante da RUOLO ESATTORIALE emesso da [REDACTED] Sede MESSINA .

Importo ipoteca: € 25.532,65 .

Importo capitale: € 51.065,30 .

La formalità è riferita solamente a Fabbricato individuato catastalmente Foglio 19 Particella 700 Sub. 6 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 9 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 5.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/08/2019 a firma di [REDACTED] Sede MODENA ai nn. 1247/2019 di repertorio, iscritta il 05/09/2019 ai nn. 24661/1784, a favore di di [REDACTED] Sede FIORANO MODENESE (MO) Codice fiscale 01527620353, contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 16/08/2019 .

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 3.150,00.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato individuato catastalmente Foglio 19 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 5 Particella 700 Sub. 6 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2022 ai nn. 28215/22613, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili del 04/08/2022 Numero di repertorio 785 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G. Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME). Cancellazione del 26/05/2023 emesso da Tribunale Civile di Barcellona P.G.

pignoramento, trascritta il 07/05/2024 ai nn. 12480/9890, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili del 05/04/2024 Numero di repertorio 531 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G. Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

pignoramento, trascritta il 19/03/2025 ai nn. 7340/5735, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]



██████████ con studio a Barcellona P.G. via J.F.Kennedy 352, derivante da Verbale di pignoramento immobili del 03/05/2025 Numero di repertorio 276 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G. Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

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:

Non risulta presentata dichiarazione di Successione in morte di ██████████ attuale intestataria per la quota di 3/4 degli immobili oggetto di esecuzione i cui eredi sono i figli ██████████. Risulta Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 18.01.2022 Numero di repertorio 55/2022 presso il Tribunale di Barcellona P.G. trascritta il 22/02/2022 ai nn. 4590/3643 in cui i ██████████ viene trasferita la quota della proprietà pari ad 3/4 dell'intero fabbricato appartenente al de cuius ██████████ Per la parte 1/4 Del ██████████ (esecutati) è stata fatta rinuncia all'eredità ed è stata nominata dal Tribunale di Barcellona P.G. nel procedimento N.162/2023 RGVG ██████████

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 3/4 e la restante quota di 1/4 a ██████████.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 7/76 e successive varianti, intestata ██████████ per lavori di costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. da eseguirsi in via Fiumarella del Comune di Milazzo, rilasciata il 16/02/1976.

Autorizzazione edilizia N. 104/98, intestata a ██████████, per lavori di completamento e modifiche di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. ubicato in via Fiumarella, rilasciata il 27/07/1998. Presso gli uffici del Genio Civile di Messina è stato accertato che:

- in data 12.09.2002 è stata depositata la relazione a struttura ultimata;
- in data 03.10.2002 è stato depositato il collaudo statico;



- in data 11.11.2003 è stato rilasciato Certificato art.28 L.64/74 e LR 7/03 art.32, certificato di conformità alla normativa sismica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Provvedimento Consiglio Comunale n. 21 del 27 marzo 1986, modifiche, dall'Assessore Regionale Territorio e Ambiente con decreto n. 958/89 del 24.7.1989, modifiche con il decreto dell'Assessorato regionale al Territorio ed Ambiente m. 434 d, l'immobile ricade in zona B0c. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 9 – Zona B0c Residenziale delle frazioni delimitata a nord dall'attuale tracciato ferroviario e a sud dal confine comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**





Piano Terra Planimetria catastali

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta presentata dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED], attuale intestataria degli immobili oggetto di esecuzione, da parte degli eredi [REDACTED] (esecutati). Dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti del Notaio [REDACTED] risulta Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 18.01.2022 Numero di repertorio 55/2022 Tribunale di Barcellona P.G. trascritta il 22/02/2022 au nn. 4590/3643 a favore [REDACTED] Per la parte 1/4 Del [REDACTED] (esecutati) è stata fatta rinuncia all'eredità ed è stata nominata dal Tribunale di Barcellona P.G. nel procedimento N.162/2023 RGVG [REDACTED] curatore dell'eredità giacente del [REDACTED]

L'immobile risulta **non conforme**, ma **regolarizzabile** (allineamento Ditta futuri proprietari).

BENI IN MILAZZO VIA FIUMARELLA 53-57

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MILAZZO Via Fiumarella 53-57, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 1/4 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)



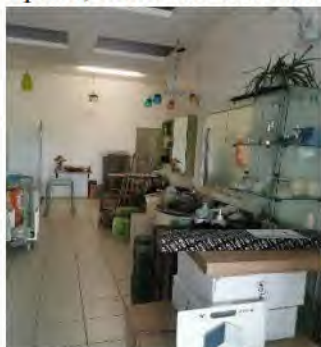
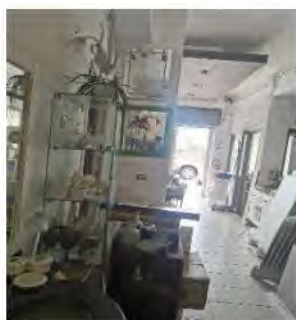
Il lotto fa parte di un edificio che si sviluppa su 4 piani F.T. con struttura in cemento armato, pareti divisorie e di tamponamento in muratura di laterizi forati e finiture esterne di scarsa qualità. Immobile costruito nel 1991. Il lotto è costituito dal piano terra, adibito ad attività commerciale con relativi magazzini di deposito. Il lotto si compone di n.3 unità immobiliari, individuate in catasto al foglio 19, part.n.700, sub n.7-8-9. L'unità immobiliare, sub 8, ha destinazione d'uso attività commerciale ed è direttamente comunicante, tramite un varco, con l'unità immobiliare, sub 7, avente destinazione d'uso deposito e, tramite un disimpegno, che è comunicante con l'altra unità immobiliare, sub 9, anch'essa avente destinazione d'uso deposito. Al deposito sub 7 è possibile accedere anche indipendentemente, attraverso la corte condominiale che per accedere vi è una porta posta sul prospetto retrostante dell'edificio. Al locale per attività commerciale sub 8 e al locale deposito sub 7, è possibile accedere anche, attraverso la corte condominiale esterna accessibile direttamente dalla viabilità comunale via Fiumarella n.53, sulla quale insistono parcheggi ad uso condominiale da questa corte vi si accede tramite portone all'androne che porta al vano scala in comune. L'ingresso principale prospetta sulla via Fiumarella N.53 che si accede al locale commerciale e all'ingresso dell'unità immobiliari per l'intero fabbricato. L'unità immobiliare adibita ad attività commerciale si compone di un locale principale per attività commerciale, di n.1 ufficio, n.3 ripostigli e n.2 wc con disimpegno, mentre le unità immobiliari adibite a deposito, sub 7 e sub 9, sono formate da un unico locale indipendenti uno dall'altro. Il lotto, complessivamente, all'interno, è in sufficiente stato di conservazione a parte il materiale accatastato e depositato all'interno dei locali. Negli anni il fabbricato non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione importanti per cui sia esternamente che internamente mantiene le caratteristiche originarie, esternamente i prospetti necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria.

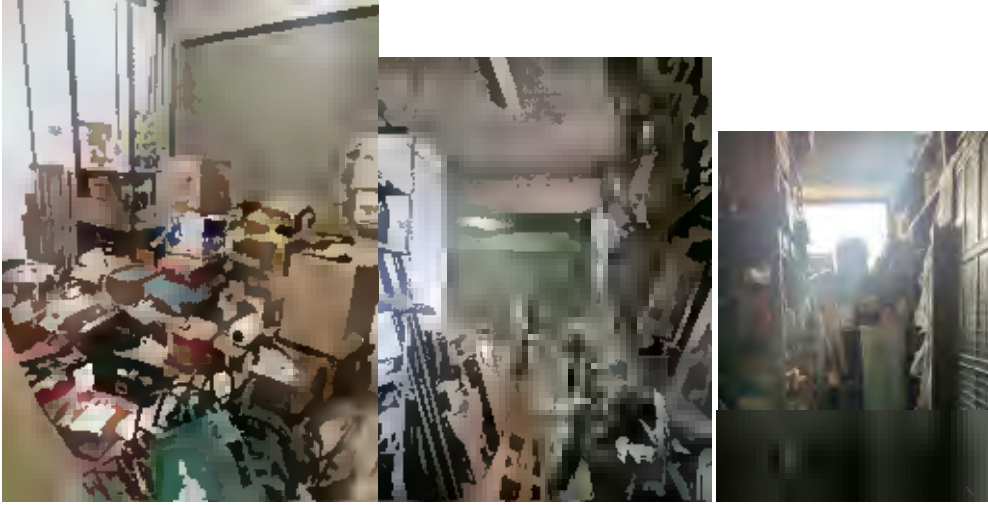
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.40 m.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 700 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 105 mq, rendita 2.906,62 Euro, indirizzo catastale: Via Fiumarella, 53, piano: Terra, intestato a [REDACTED] Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] Proprieta' 3/4 in regime di separazione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, Immobile costruito nel 1991.



Vista degli interni attività Commerciale*Vista degli interni Locale Deposito*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Dal punto di vista commerciale, la zona su cui insiste il fabbricato e definibile periferico seppur in zona favorevole vista la breve distanza dal centro abitato di Milazzo. Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicata in zona periferica in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*vista esterna**vista esterna*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti del fabbricato, del quale fanno parte gli immobili, sono intelaiate in c.a. con muratura perimetrale in laterizi forati e/o blocchi forati di cemento. I locali all'interno sono rifiniti e pavimentati con piastrelle e rivestimenti in ceramica. Le pareti divisorie sono realizzate in parte con tramezzi in laterizi forati intonacati e tinteggiati sulle due facce e in parte con tramezzi in cartongesso tinteggiati. Alcune pareti e alcuni tratti si soffitto dei locali interni non sono tinteggiati e alcuni tratti delle pareti in cartongesso sono incompleti. Le porte e gli infissi interni sono in parte in alluminio e in parte in legno tamburato. Gli impianti elettrico e di illuminazione sono con tubazione a vista, mentre gli impianti idrico e fognario,



sottotraccia, sono collegati alle reti comunali. Gli infissi esterni prospettanti sulla via Fiumarella sono in alluminio con serranda metallica, mentre gli infissi dei servizi igienici e ripostiglio prospettanti sulla corte comune, consistenti in finestre di tolleranza, sono in alluminio con inferriata metallica esterna. La porta di accesso al deposito sub 7 piano terra, sul prospetto retrostante è in ferro. Nell'insieme il fabbricato interno ed esterno si presenta in condizioni fatiscenti ad esclusione dell'abitazione posta al piano secondo che richiede un ammodernamento sia all'interno che degli impianti. Le finiture e gli intonaci esterni sono ammalorati e in stato di degrado; pertanto, i prospetti e i balconi necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Anche i parapetti e le pensiline necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. il vano scala è pieno di materiale da smaltire e risulta allo stato rustico privo di intonaco, di pavimentazione e ogni altra finitura, nonché di impianti tecnologici, l'ascensore non funzionante necessita di messa in sicurezza ed essere revisionato.

CLASSE ENERGETICA:



[225.07 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230420-083049-05279 registrata in data 20/04/2023

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

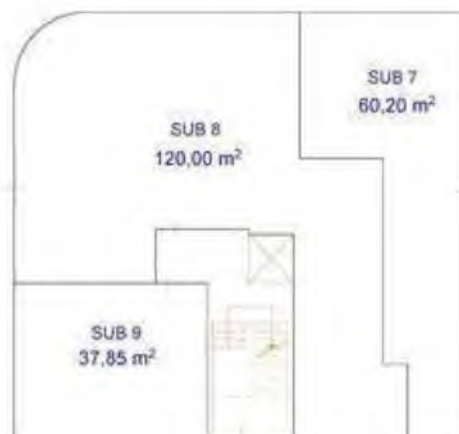
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00

Pianta Piano Terra

Pianta Piano Terra



Planimetria stato dei luoghi



Superficie Esterna Lorda



ACCESSORI:**deposito commerciale.**

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 700 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 50 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Fiumarella, 57, piano: Terra, intestato a [REDACTED] Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni e [REDACTED], Proprieta' 3/4 in regime di separazione dei beni
- foglio 19 particella 700 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 32 mq, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Fiumarella, 57, piano: Terra, intestato a [REDACTED] Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] Proprieta' 3/4 in regime di separazione dei beni

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito sub 7	60,20	x	35 %	=	21,07
Deposito sub 9	37,85	x	35 %	=	13,25
Totale:	98,05				34,32

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: Mercato Immobiliare

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via Risorgimento , Milazzo,

Superfici principali e secondarie: 100 Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare Fonte di informazione: Italcasa

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via Risorgimento , Milazzo



Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.067,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Borsino immobiliare

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Anno 2025

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.345,00 pari a 1.345,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Indirizzo: Anno 2022 - Semestre 2

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.425,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima, cui si fa riferimento, è il più probabile valore di mercato intendendo come tale il prezzo che realizzerebbe il proprietario in una ordinaria trattativa senza particolari emergenze, pressioni o condizioni che possano obbligare una delle parti ad accettare o pagare una somma inferiore o superiore a quella reale.

La stima viene effettuata secondo il metodo per comparazione. La stima per comparazione consiste nel confrontare l'immobile con immobili simili di cui si conoscono i prezzi di mercato recenti sulla base del parametro della superficie commerciale.

Le caratteristiche dei beni immobili messi a confronto sono state valutate (con aggiunte e detrazioni) applicando appositi coefficienti correttivi.

Nella zona esistono altri immobili che sono quasi simili al bene esecutato per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i recenti valori di mercato.

Sono stati presi in esame, per il confronto, n. 2 (2) immobili aventi caratteristiche costruttive, di esposizione, ubicazione e dimensione simili al bene oggetto di stima. Per tenere conto delle suddette caratteristiche sono stati presi in considerazione i seguenti parametri e indicatori per eventuali correttivi:

- il valore minimo e massimo €/mq della superficie commerciale;
- le dimensioni delle unità immobiliari;
- la destinazione e il livello di piano;
- la tipologia immobiliare e lo stato di conservazione;
- la tipologia edilizia e lo stato di conservazione;



- l'anno di costruzione;
- l'aspetto architettonico;

In base alle considerazioni su esposte, tenuto presente l'andamento del mercato di compravendita di immobili ad uso attività commerciale, i criteri usuali di stima, gli indicatori, la consistenza, le caratteristiche, la destinazione d'uso, l'ubicazione degli immobili e fatta ogni altra utile considerazione, sono stati presi a confronto, come sopra detto, attraverso le agenzie immobiliari operanti a livello nazionale e locale, n.2 immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche siti nelle immediate vicinanze, dei quali si conoscono i recenti valori di mercato.

I valori di mercato euro/mq ricavati sono stati quindi mediati con il valore di medio di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022 semestre 2° e di Borsino Immobiliare con riferimento Luglio 2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,00	x	1.371,75	=	164.610,00
Valore superficie accessori:	34,32	x	1.371,75	=	47.078,46
					211.688,46

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Analisi dei costi su:	
• Lavori di manutenzione straordinaria condominiale dei prospetti esterni del fabbricato;	
• Lavori di manutenzione straordinaria condominiale interni parti comuni scala ed ascensore;	
• Lavori di manutenzione straordinaria coibentazione terrazzo di Copertura;	
(quota parte)	-30.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 181.688,46**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata secondo il metodo per comparazione, consistente nel confrontare l'immobile con immobili simili di cui si conoscono i prezzi di mercato recenti sulla base del parametro della superficie commerciale, valutando le caratteristiche degli immobili e



applicando appositi coefficienti correttivi. I valori di mercato euro/mq ricavati sono stati quindi mediati con il valore di medio di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022 semestre 2°.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Milazzo, agenzie: Agenzie immobiliari operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari.

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	negozio	120,00	34,32	181.688,46	181.688,46
				181.688,46 €	181.688,46 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 9.084,42
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.5):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.604,03

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3% 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:	€. 5.178,12
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00



Riduzione per arrotondamento:	€. 5,91
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.420,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO -ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARE 20/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B Deposito a MILAZZO Via Fiumarella 57, della superficie commerciale di 233,16 mq per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 1/4 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Il lotto fa parte di un edificio che si sviluppa su 4 piani F.T, con struttura in cemento armato, pareti divisorie e di tamponamento in muratura di laterizi forati e finiture esterne di scarsa qualità. Immobile costruito nel 1991.L'unità immobiliare occupa tutto il piano primo adibito a deposito. . L'ingresso principale prospetta sulla via Fiumarella n.57 vi si accede all'ingresso dell'unità immobiliari da una corte condominiale che funge da parcheggio per l'intero fabbricato L'accesso è avviene dal portone D'ingresso ed il vano scala comune. L'appartamento si compone di un unico ampio locale, nel quale è depositato diverso materiale edile (pannelli espositivi con rivestimenti in ceramica, piastrelle in ceramica, pezzi sanitari, etc). Complessivamente, l'immobile, internamente, è in buono stato di conservazione. Le finiture e gli intonaci esterni sono ammalorati e in stato di degrado, pertanto i prospetti e i balconi necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Poiché sono in cattivo stato di conservazione e di degrado anche i parapetti e le pensiline che necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria . Il vano scala è pieno di materiale da smaltire e risulta allo stato rustico privo di intonaco, di pavimentazione e ogni altra finitura, nonché di impianti tecnologici, l'ascensore non funzionante necessita di messa in sicurezza ed essere revisionato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 700 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 199 mq, rendita 483,04 Euro, indirizzo catastale: Via Fiumarella, 57, piano: Primo, intestato a [REDACTED] Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] Proprieta' 3/4 in regime di separazione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani F.T. Immobile costruito nel 1991.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	233,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.977,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.580,00
Data della valutazione:	25/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il piano terreno ed il primo piano sono occupati senza titolo dalla [REDACTED]

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:**

atto di citazione, trascritta il 21/09/1998 a Tribunale Civile Sede Messina ai nn. 19904/16926, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Domanda Giudiziale nascente da Dichiarazione di nullità di atti del 21/03/1998 Numero di repertorio 1.

atto di citazione, trascritta il 19/03/2003 a Tribunale Civile Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 7609/6204, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Sentenza Dich. Simulazione Ass. Donazione del 21/01/2003 Numero di repertorio 16/2003.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:**

atto di asservimento dell'area sita nel comune MILAZZO identificata al foglio 19 part. n.700 della superficie di 170,00, stipulato il 29/09/1997 a firma [REDACTED] ai nn. 8736 di repertorio, registrato il 03/10/1997 a Milazzo ai nn. 1079/SI, derivante da Vincolo a parcheggio

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 13/11/2006 a firma di [REDACTED] Sede TERME VIGLIATORF {ME) ai nn. 31902/3910 di repertorio, iscritta il 16/11/2006 ai nn.48290/14781, a favore di [REDACTED] Sede LODI C.F: 006913601, contro [REDACTED]



[REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 13/11/2006 .

Importo ipoteca: € 300.000,00 .

Importo capitale: € 600.000,00 .

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato individuato catastalmente Foglio 19 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 9 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 5 Particella 700 Sub. 6 [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/05/2010 a firma di [REDACTED] Sede MESSINA ai nn. 93752/2009 di repertorio, iscritta il 18/06/2010 ai nn. 19735/3267, a favore di [REDACTED] Sede MESSINA Codice fiscale 00833920150, contro [REDACTED], derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 26/05/2010 .

Importo ipoteca: € 25.807,96.

Importo capitale: 51.615,92 .

Grava fabbricato individuato dal Foglio 19 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 5 Particella 700 Sub. 6 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 9

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 14/02/2011 a firma di [REDACTED] Sede MESSINA C.F.04739330829 ai nn. 4502/676, a favore di [REDACTED] Sede MESSINA C.F.04739330829, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da RUOLO ESATTORIALE emesso da [REDACTED]

Importo ipoteca: € 25.532,65 .

Importo capitale: € 51.065,30 .

La formalità è riferita solamente a Fabbricato individuato catastalmente Foglio 19 Particella 700 Sub. 6 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 9 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 5.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/08/2019 a firma di [REDACTED] Sede MODENA ai nn. 1247/2019 di repertorio, iscritta il 05/09/2019 ai nn. 24661/1784, a favore di di [REDACTED] Codice fiscale 01527620353, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 16/08/2019 .

Importo ipoteca: 10.000,00

Importo capitale: 3.150,00.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato individuato catastalmente Foglio 19 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 5 Particella 700 Sub. 6 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 9



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2022 ai nn. 28215/22613, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] 6, contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento
immobili del 04/08/2022 Numero di repertorio 785 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale
di Barcellona P.G. Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME). Cancellazione del 26/05/2023
emesso da Tribunale Civile di Barcellona P.G.

pignoramento, trascritta il 07/05/2024 ai nn. 12480/9890, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] 6, contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento
immobili del 05/04/2024 Numero di repertorio 531 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale
di Barcellona P.G. Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) .

pignoramento, trascritta il 19/03/2025 ai nn. 7340/5735, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con studio a Barcellona P.G. via J.F.kennedy 352, derivante da
Verbale di pignoramento immobili del 03/05/2025 Numero di repertorio 276 emesso da
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G. Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

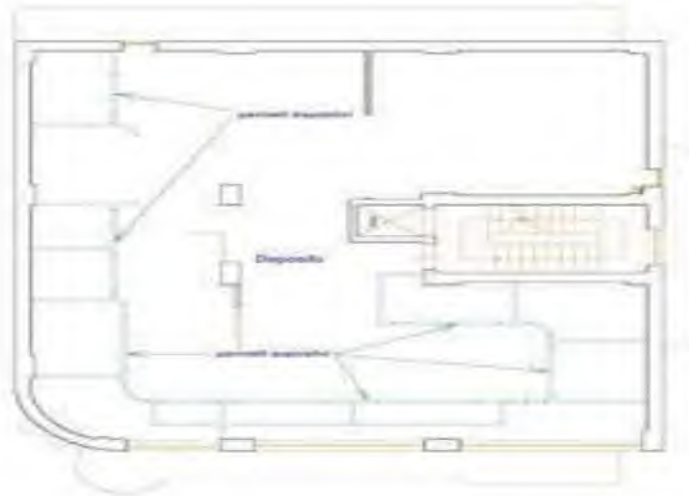
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Non risulta presentata dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED] attuale intestataria per la quota di 3/4 degli immobili oggetto di esecuzione i cui
eredi sono i figli [REDACTED]. Risulta Accettazione di eredità
con beneficio di inventario del 18.01.2022 Numero di repertorio 55/2022 presso il Tribunale
di Barcellona P.G. trascritta il 22/02/2022 ai nn. 4590/3643 in cui i [REDACTED]
[REDACTED] viene trasferita la quota della proprietà pari ad 3/4 dell'intero fabbricato
appartenente al de cuius [REDACTED] Per la parte 1/4 Del [REDACTED]
[REDACTED] è stata fatta
rinuncia all'eredità ed è stata nominata dal Tribunale di Barcellona P.G. nel procedimento
N.162/2023 [REDACTED]
[REDACTED]



Pianta Piano Primo



Piano Primo Stato dei luoghi alla data del sopralluogo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta presentata dichiarazione di Successione in morte di ██████████ deceduta il 19/11/2021, attuale intestataria degli immobili oggetto di esecuzione, da parte degli eredi ██████████ (esecutati). Dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti del Notaio ██████████ ██████████ risulta Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 18.01.2022 Numero di repertorio 55/2022 Tribunale di Barcellona P.G. trascritta il 22/02/2022 au nn. 4590/3643 a favore di ██████████. Per la parte 1/4 Del Sig. ██████████ ██████████ (esecutati) è stata fatta rinuncia all'eredità ed è stata nominata dal Tribunale di Barcellona P.G. nel procedimento N.162/2023 RGVG ██████████ curatore dell'eredità giacente del ██████████

L'immobile risulta **non conforme**, ma **regolarizzabile** (allineamento Ditta futuri Proprietari).

MAGAZZINO DI CUI AL PUNTO B

Magazzino a MILAZZO Via Fiumarella 57, della superficie commerciale di **233,16** mq per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 1/4 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)



Unità immobiliare situata al piano primo adibito a deposito, occupa tutto il piano primo del fabbricato a quattro elevazioni f.t. in c.a.. All'immobile è possibile accedere, dalla Via Fiumarella, attraverso la corte condominiale, dal civico n.57, tramite il vano scala comune. L'appartamento si compone di un unico ampio locale, nel quale è depositato diverso materiale edile (pannelli espositivi con rivestimenti in ceramica, piastrelle in ceramica, pezzi sanitari, etc). Complessivamente, l'immobile, internamente, è in buono stato di conservazione, mentre all'esterno i prospetti e i balconi necessitano di lavori di manutenzione straordinaria. Negli anni il fabbricato non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione importanti per cui sia esternamente che internamente mantiene le caratteristiche originarie, esternamente i prospetti necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Le finiture e gli intonaci esterni sono ammalorati e in stato di degrado, pertanto i prospetti e i balconi necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Poiché sono in cattivo stato di conservazione e di degrado anche i parapetti e le pensiline che necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Il vano scala è pieno di materiale da smaltire e risulta allo stato rustico privo di intonaco, di pavimentazione e ogni altra finitura, nonché di impianti tecnologici, l'ascensore non funzionante necessita di messa in sicurezza ed essere revisionato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,95 m.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 700 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 199 mq, rendita 483,04 Euro, indirizzo catastale: Via Fiumarella, 57, piano: Primo, intestato a [REDACTED] Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] Proprieta' 3/4 in regime di separazione dei beni edificio sviluppa 4 piani. Immobile costruito nel 1991.



Vista interna

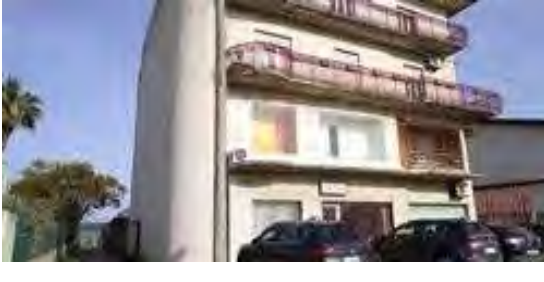


Vista interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Dal punto di vista commerciale, la zona su cui insiste il fabbricato è definibile periferica seppur in zona favorevole vista la breve distanza dal centro abitato di Milazzo. Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato in zona periferica in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Vista esterna



Vista esterna

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti del fabbricato, del quale fa parte l'appartamento, sono intelaiate in c.a. con muratura perimetrale in laterizi forati e/o blocchi forati di cemento. I locali all'interno sono rifiniti con piastrelle e rivestimenti in ceramica. Le pareti interne e le pannellature espositive sono realizzate in parte con tramezzi in laterizi forati intonacati e tinteggiati sulle due facce e in parte con tramezzi in cartongesso tinteggiati. Alcune zone sono controsoffittate in parte con listelli in legno verniciato e in parte in cartongesso tinteggiato. Gli impianti elettrico e di illuminazione sono sottotraccia o a controsoffitto, mentre non sono presenti impianti idrico-sanitari. Gli infissi esterni sono in alluminio. Le finiture e gli intonaci esterni sono ammalorati e in stato di degrado, pertanto i prospetti e i balconi necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Anche i parapetti e le pensiline necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Il vano scala è pieno di materiale da smaltire e risulta allo stato rustico privo di intonaco, di pavimentazione e ogni altra finitura, nonché di impianti tecnologici, l'ascensore non funzionante necessita di messa in sicurezza ed essere revisionato.

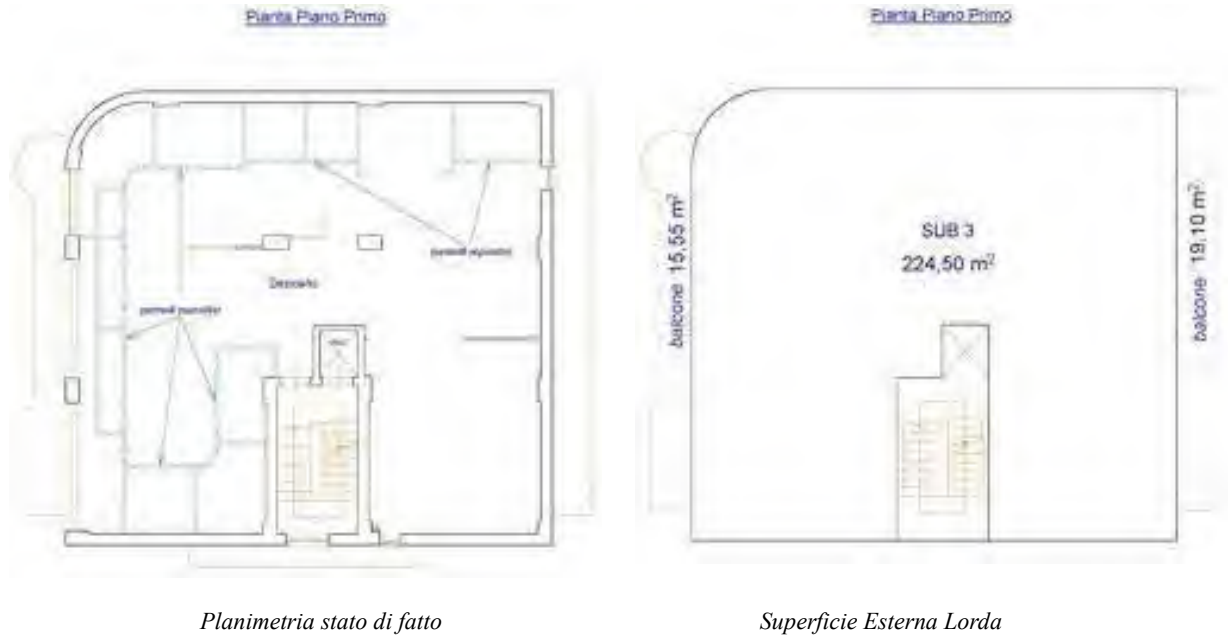
CONSISTENZA:

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
Deposito	224,50	x 100 %	= 224,50
balconi	34,65	x 25 %	= 8,66
Totale:	259,15		233,16





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: ██████████ Descrizione: magazzino/deposito

Indirizzo: via Agrigento Santo Pietro Milazzo

Superfici principali e secondarie: 110 Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: DACA Immobiliare

Descrizione: magazzino/deposito

Indirizzo: Contrada Fondaco Paglaira, Milazzo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 306,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: Borsino immobiliare

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Anno 2025

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie:

Prezzo: 384,00 pari a 384,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Indirizzo: Anno 2022 - Semestre 2

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie:

Prezzo: 485,00 pari a 485,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima, cui si fa riferimento, è il più probabile valore di mercato intendendo come tale il prezzo che realizzerebbe il proprietario in una ordinaria trattativa senza particolari emergenze, pressioni o condizioni che possano obbligare una delle parti ad accettare o pagare una somma inferiore o superiore a quella reale.

La stima viene effettuata secondo il metodo per comparazione. La stima per comparazione consiste nel confrontare l'immobile con immobili simili di cui si conoscono i prezzi di mercato recenti sulla base del parametro della superficie commerciale.

Le caratteristiche dei beni immobili messi a confronto sono state valutate (con aggiunte e detrazioni) applicando appositi coefficienti correttivi.

Nella zona esistono altri immobili che sono quasi simili al bene esecutato per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i recenti valori di mercato.

Sono stati presi in esame, per il confronto, n. due (2) immobili aventi caratteristiche costruttive, di esposizione, ubicazione e dimensione simili al bene oggetto di stima. Per tenere conto delle suddette caratteristiche sono stati presi in considerazione i seguenti parametri e indicatori per eventuali correttivi:

- il valore minimo e massimo € /mq della superficie commerciale;
- le dimensioni delle unità immobiliari;
- la destinazione e il livello di piano;
- la tipologia immobiliare e lo stato di conservazione;
- la tipologia edilizia e lo stato di conservazione;
- l'anno di costruzione;
- l'aspetto architettonico;



In base alle considerazioni su esposte, tenuto presente l'andamento del mercato di compravendita di immobili ad uso deposito, i criteri usuali di stima, gli indicatori, la consistenza, le caratteristiche, la destinazione d'uso, l'ubicazione degli immobili e fatta ogni altra utile considerazione, sono stati presi a confronto, come sopra detto, attraverso le agenzie immobiliari operanti a livello nazionale e locale, n.2 immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche siti nelle immediate vicinanze, dei quali si conoscono i recenti valori di mercato.

I valori di mercato euro/mq ricavati sono stati quindi mediati con il valore di medio di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022 semestre 2° e di Borsino Immobiliare con riferimento Luglio 2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 233,16 x 368,75 = **85.977,75**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Analisi dei costi su:	
• Lavori di manutenzione straordinaria condominiale dei prospetti esterni del fabbricato;	
• Lavori di manutenzione straordinaria condominiale interni parti comuni scala ed ascensore;	
• Lavori di manutenzione straordinaria coibentazione terrazzo di Copertura;	
(quota parte)	-30.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.977,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata secondo il metodo per comparazione, consistente nel confrontare l'immobile con immobili simili di cui si conoscono i prezzi di mercato recenti sulla base del parametro della superficie commerciale, valutando le caratteristiche degli immobili e applicando appositi coefficienti correttivi.

I valori di mercato euro/mq ricavati sono stati quindi mediati con il valore di medio di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022 semestre 2°.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Milazzo, agenzie: Agenzie immobiliari operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari.

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
B	appartamento	233,16	0,00	55.977,75	55.977,75
				55.977,75€	55.977,75€

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 2.798,89
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.5):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.178,86

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3% 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:	€.1 .595,37
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€.3,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello Stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.51.580,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C appartamento a MILAZZO Via Fiumarella 57, della superficie commerciale di **229,60** mq per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 1/4 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Il lotto fa parte di un edificio che si sviluppa su 4 piani F.T, con struttura in cemento armato, pareti divisorie e di tamponamento in muratura di laterizi forati e finiture esterne di scarsa qualità. Immobile costruito nel 1991. L'appartamento a destinazione civile abitazione occupa tutto il piano secondo del fabbricato a quattro elevazioni f.t. in c.a. L'ingresso principale prospetta sulla via Fiumarella n.57 vi si accede all'ingresso dell'unità immobiliari da una corte condominiale che funge da parcheggio per l'intero fabbricato L'accesso è avviene dal portone D'ingresso ed il vano scala comune. L'appartamento si compone di n.6 locali principali oltre disimpegni e servizi e occupa una superficie coperta di mq.215,70 circa oltre accessori. L'immobile è arredato e, complessivamente internamente si presenta in buono stato di conservazione, mentre all'esterno i prospetti e i balconi necessitano di lavori di manutenzione straordinaria. Le finiture e gli intonaci esterni sono ammalorati e in stato di degrado, pertanto i prospetti e i balconi necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Poiché sono in cattivo stato di conservazione e di degrado anche i parapetti e le pensiline che necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria . Il vano scala è pieno di materiale da smaltire e risulta allo stato rustico privo di intonaco, di pavimentazione e ogni altra finitura, nonché di impianti tecnologici ,l'ascensore non funzionante necessita di messa in sicurezza ed essere revisionato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2,95 m.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 700 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 9,5 vani, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: Via Fiumarella, 57, piano: Piano Secondo, intestato a [REDACTED] Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] Proprieta' 3/4 in regime di separazione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani F.T. Immobile costruito nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **229,60 m²**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 174.458,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.220,00
Data della valutazione:	25/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il debitore esecutato sig. ██████████, presente al sopralluogo, di aver intenzione di svuotare appartamento degli effetti personali dei Genitori. Appartamento non risulta abitato

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:

atto di citazione, trascritta il 21/09/1998 a Tribunale Civile Sede Messina ai nn. 19904/16926, contro ██████████

██████████ derivante da Domanda Giudiziale nascente da Dichiarazione di nullità di atti del 21/03/1998 Numero di repertorio 1

atto di citazione, trascritta il 19/03/2003 a Tribunale Civile Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 7609/6204, a favore di ██████████

██████████ derivante da Sentenza Dich. Simulazione Ass. Donazione del 21/01/2003 Numero di repertorio 16/2003

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MILAZZO identificata al foglio 19 part. n.700 della superficie di 170,00, stipulato il 29/09/1997 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 8736 di repertorio, registrato il 03/10/1997 a Milazzo ai nn. 1079/SI, derivante da Vincolo a parcheggio

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 13/11/2006 a firma di Notaio ██████████ Sede TERME VIGLIATORE (ME) ai nn. 31902/3910 di repertorio, iscritta il 16/11/2006 ai nn.48290/14781, a favore di ██████████



[REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 13/11/2006 .

Importo ipoteca: € 300.000,00 .

Importo capitale: € 600.000,00 .

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato individuato catastalmente Foglio 19 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 9 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 5 Particella 700 Sub. 6 .

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/05/2010 a firma di [REDACTED]

[REDACTED] Sede MESSINA ai nn. 93752/2009 di repertorio, iscritta il 18/06/2010 ai nn. 19735/3267, a favore di [REDACTED]

Codice fiscale 00833920150, contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 26/05/2010 .

Importo ipoteca: € 25.807,96.

Importo capitale: 51.615,92 .

Grava fabbricato individuato dal Foglio 19 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 5 Particella 700 Sub. 6 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 9

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 14/02/2011 a firma di [REDACTED]

Importo ipoteca: € 25.532,65 .

Importo capitale: € 51.065,30 .

La formalità è riferita solamente a Fabbricato individuato catastalmente Foglio 19 Particella 700 Sub. 6 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 9 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 5.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/08/2019 a firma di [REDACTED]

[REDACTED] Sede MODENA ai nn. 1247/2019 di repertorio, iscritta il 05/09/2019 ai nn. 24661/1784, a favore di di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 16/08/2019 .

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 3.150,00.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato individuato catastalmente Foglio 19 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 5 Particella 700 Sub. 6 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2022 ai nn. 28215/22613, a favore di [REDACTED]



[REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili del 04/08/2022 Numero di repertorio 785 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G. Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) . Cancellazione del 26/05/2023 emesso da Tribunale Civile di Barcellona P.G.

pignoramento, trascritta il 07/05/2024 ai nn. 12480/9890, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili del 05/04/2024 Numero di repertorio 531 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G. Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) .

pignoramento, trascritta il 19/03/2025 ai nn. 7340/5735, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con studio a Barcellona P.G. via J.F.kennedy 352, derivante da Verbale di pignoramento immobili del 03/05/2025 Numero di repertorio 276 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G. Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) .

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:

Non risulta presentata dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] deceduta il 19/11/2021, attuale intestataria per la quota di 3/4 degli immobili oggetto di esecuzione i cui eredi sono i figli [REDACTED] (esecutati). Risulta Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 18.01.2022 Numero di repertorio 55/2022 presso il Tribunale di Barcellona P.G. trascritta il 22/02/2022 ai nn. 4590/3643 in cui i Sig.ri [REDACTED] viene trasferita la quota della proprietà pari ad 3/4 dell'intero fabbricato appartenente al de cuius [REDACTED] Per la parte 1/4 Del Sig [REDACTED] deceduto il 18/19/2018 gli eredi Sig.ri [REDACTED] (esecutati) è stata fatta rinuncia all'eredità ed è stata nominata dal Tribunale di Barcellona P.G. nel procedimento N.162/2023 RGVG [REDACTED] curatore dell'eredità giacente del Sig [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 7/76 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. da eseguirsi in via Fiumarella del Comune di Milazzo, rilasciata il 16/02/1976.

Autorizzazione edilizia N. 104/98, intestata a Scibilia Francesco e Scibilia Pietra, per lavori di completamento e modifiche di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. ubicato in via Fiumarella, rilasciata il 27/07/1998. Presso gli uffici del Genio Civile di Messina è stato accertato che:

- in data 12.09.2002 è stata depositata la relazione a struttura ultimata;
- in data 03.10.2002 è stato depositato il collaudo statico;
- in data 11.11.2003 è stato rilasciato Certificato art.28 L.64/74 e LR 7/03 art.32, certificato di conformità alla normativa sismica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Provvedimento Consiglio Comunale n. 21 del 27 marzo 1986, modifiche, dall'Assessore Regionale Territorio e Ambiente con decreto n. 958/89 del 24.7.1989, modifiche con il decreto dell'Assessorato regionale al Territorio ed Ambiente m. 434 d, l'immobile ricade in zona BOc. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 9 – Zona B0c Residenziale delle frazioni delimitata a nord dall'attuale tracciato ferroviario e a sud dal confine comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ





Piano Secondo Stato dei luoghi alla data del sopralluogo

Pianta Piano Secondo
m = 2,00/10



Piano Secondo Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta presentata dichiarazione di Successione in morte di ██████████ deceduta il 19/11/2021, attuale intestataria degli immobili oggetto di esecuzione, da parte degli eredi ██████████ (esecutati). Dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti del Notaio ██████████ ██████████ risulta Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 18.01.2022



Numero di repertorio 55/2022 Tribunale di Barcellona P.G. trascritta il 22/02/2022 au nn. 4590/3643 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (esecutati) è stata fatta rinuncia all'eredità ed è stata nominata dal Tribunale di Barcellona P.G. nel procedimento N.162/2023 RGVG [REDACTED] curatore dell'eredità giacente del [REDACTED]

L'immobile risulta **non conforme**. ma **regolarizzabile** (allineamento Ditta futuri Proprietari).

BENI IN MILAZZO VIA FIUMARELLA 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a MILAZZO Via Fiumarella 57, della superficie commerciale di **229,60** mq per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 1/4 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'appartamento a destinazione civile abitazione occupa tutto il piano secondo del fabbricato a quattro elevazioni f.t. in c.a.. All'immobile è possibile accedere, dalla Via Fiumarella, attraverso la corte condominiale, dal civico n.57, tramite il vano scala comune. L'appartamento si compone di n.6 locali principali oltre disimpegni e servizi e occupa una superficie coperta di mq.215,70 circa oltre accessori. L'immobile è arredato e complessivamente, internamente si presenta in buono stato di conservazione, mentre all'esterno i prospetti e i balconi necessitano di lavori di manutenzione straordinaria. Negli anni il fabbricato non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione importanti per cui sia esternamente che internamente mantiene le caratteristiche originarie , esternamente i prospetti necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Le finiture e gli intonaci esterni sono ammalorati e in stato di degrado, pertanto i prospetti e i balconi necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Poiché sono in cattivo stato di conservazione e di degrado anche i parapetti e le pensiline che necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria . Il vano scala è pieno di materiale da smaltire e risulta allo stato rustico privo di intonaco, di pavimentazione e ogni altra finitura, nonché di impianti tecnologici ,l'ascensore non funzionante necessita di messa in sicurezza ed essere revisionato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 700 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 9,5 vani, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: Via Fiumarella, 57, piano: Piano Secondo, intestato a [REDACTED] Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] Proprieta' 3/4 in regime di separazione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani . Immobile costruito nel 1991.

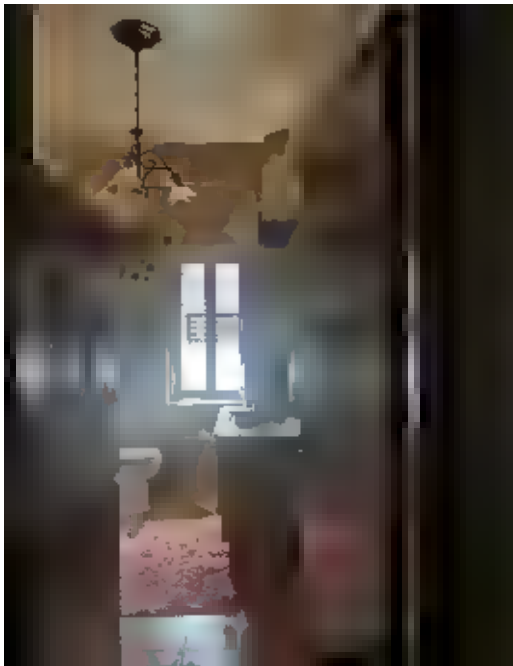




Vista degli interni



Vista degli interni



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Dal punto di vista commerciale, la zona su cui insiste il fabbricato e definibile periferico seppur in zona favorevole vista la breve distanza dal centro abitato di Milazzo. Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicata in zona periferica in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Vista esterna - prospetto principale



Vista esterna - retro prospetto

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti del fabbricato, del quale fa parte l'appartamento, sono intelaiate in c.a. con muratura perimetrale in laterizi forati e/o blocchi forati di cemento. I locali interni sono rifiniti e pavimentati con piastrelle e rivestimenti in ceramica. Le tramezzature interne sono in laterizi forati intonacati e tinteggiati sulle due facce. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro singolo con cassonetto e avvolgibile in pvc.

Caratteristiche degli impianti:

- l'impianto idrico è sottotraccia e viene alimentato dalla rete comunale;
- l'impianto fognario è collegato alla rete sulla strada pubblica;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, realizzato dopo dell'entrata in vigore della L.46/90;
- l'impianto acqua calda sanitaria è con scaldabagno/boiler elettrico con distribuzione sottotraccia;
- l'impianto di condizionamento è costituito da n. 2 condizionatori monosplit ubicati nei locali camera da letto e cucina;

Le finiture e gli intonaci esterni sono ammalorati e in stato di degrado, pertanto i prospetti e i balconi necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Anche i parapetti e le pensiline necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Il vano scala è pieno di materiale da smaltire e risulta allo stato rustico privo di intonaco, di pavimentazione e ogni altra finitura, nonché di impianti tecnologici. L'ascensore non funzionante necessita di messa in sicurezza ed essere revisionato.

CLASSE ENERGETICA:



[194,98 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230420-083049-05278 registrata in data 20/04/2023

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
Locali principali	215,70	x	100 %	=	215,70
balconi	55,60	x	25 %	=	13,90
Totale:	271,30				229,60

Pianta Piano Secondo



Piano Secondo Planimetria stato di fatto

Pianta Piano Secondo



Piano Secondo Superficie Esterna Lorda

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: Mercato Immobiliare s.n.c.

Descrizione: Appartamento a 1° piano

Indirizzo: Via Madonne delle Grazie, Milazzo

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 650,00 Euro/mq **COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: ITALIANO Immobiliare

Descrizione: Appartamento a 2° piano

Indirizzo: via Pezza del Pioppo, Milazzo

Superfici principali e secondarie: 144 Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 799,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Borsino immobiliare

Fonte di informazione: Anno 2025

Indirizzo:

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie:

Prezzo: 863,00 pari a 863,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Indirizzo: Anno 2022 - Semestre 2

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima, cui si fa riferimento, è il più probabile valore di mercato intendendo come tale il prezzo che realizzerebbe il proprietario in una ordinaria trattativa senza particolari emergenze, pressioni o condizioni che possano obbligare una delle parti ad accettare o pagare una somma inferiore o superiore a quella reale.

La stima viene effettuata secondo il metodo per comparazione. La stima per comparazione consiste nel confrontare l'immobile con immobili simili di cui si conoscono i prezzi di mercato recenti sulla base del parametro della superficie commerciale.

Le caratteristiche dei beni immobili messi a confronto sono state valutate (con aggiunte e detrazioni) applicando appositi coefficienti correttivi.

Nella zona esistono altri immobili che sono quasi simili al bene esecutato per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i recenti valori di mercato.

Sono stati presi in esame, per il confronto, n.due (2) immobili aventi caratteristiche costruttive, di esposizione, ubicazione e dimensione simili al bene oggetto di stima. Per tenere conto delle suddette caratteristiche sono stati presi in considerazione i seguenti parametri e indicatori per eventuali correttivi:

- il valore minimo e massimo € /mq della superficie commerciale;
- le dimensioni delle unità immobiliari;



- la destinazione e il livello di piano;
- la tipologia immobiliare e lo stato di conservazione; l
- a tipologia edilizia e lo stato di conservazione;
- l'anno di costruzione;
- l'aspetto architettonico;

In base alle considerazioni su esposte, tenuto presente l'andamento del mercato di compravendita di immobili ad uso abitativo, i criteri usuali di stima, gli indicatori, la consistenza, le caratteristiche, la destinazione d'uso, l'ubicazione degli immobili e fatta ogni altra utile considerazione, sono stati presi a confronto, come sopra detto, attraverso le agenzie immobiliari operanti a livello nazionale e locale, n.2 immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche siti nelle immediate vicinanze, dei quali si conoscono i recenti valori di mercato.

I valori di mercato euro/mq ricavati sono stati quindi mediati con il valore di medio di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022 semestre 2° e di Borsino Immobiliare con riferimento Luglio 2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 229,60 x 890,50 = **204.458,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Analisi dei costi su :	
• Lavori di manutenzione straordinaria condominiale dei prospetti esterni del fabbricato;	
• Lavori di manutenzione straordinaria condominiale interni parti comuni scala ed ascensore ;	
• Lavori di manutenzione straordinaria coibentazione terrazzo di Copertura (quota parte)	-30.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 174.458,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata secondo il metodo per comparazione, consistente nel confrontare l'immobile con immobili simili di cui si conoscono i prezzi di mercato recenti sulla base del parametro della superficie commerciale, valutando le caratteristiche degli immobili e applicando appositi coefficienti correttivi.



I valori di mercato euro/mq ricavati sono stati quindi mediati con il valore di medio di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022 semestre 2°.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Milazzo, agenzie: Agenzie immobiliari operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari.

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
C	appartamento	221,26	0,00	174.458,80	174.458,80
				174.458,80€	174.458,80€

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.5): **€0.00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 174.458,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA(FJV)

Riduzione del valore del 3% 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: **€. 5.233,76**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 5,04**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato **€169.220,00**

di fatto e di diritto in cui si trova:



LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

D locale deposito/magazzino a MILAZZO Via Fiumarella 57, della superficie commerciale di 227,56 mq per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 1/4 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Il lotto fa parte di un edificio che si sviluppa su 4 piani F.T, con struttura in cemento armato, pareti divisorie e di tamponamento in muratura di laterizi forati e finiture esterne di scarsa qualità. Immobile costruito nel 1991. L'unità immobiliare, adibito a deposito, occupa tutto il piano terzo dell'edificio. L'ingresso principale prospetta sulla via Fiumarella n.57 vi si accede all'ingresso dell'unità

immobiliari da una corte condominiale che funge da parcheggio per l'intero fabbricato. L'accesso avviene dal portone d'ingresso ed il vano scala comune. L'unità immobiliare si compone di un unico ampio locale, nel quale è depositato diverso materiale edile e impiantistico (lavabi, canali, tubazioni, etc). L'immobile internamente è allo stato rustico, privo di intonaci, partizioni interne, pavimentazioni, rivestimenti e impianti tecnici. Perimetralmente l'immobile è chiuso con muratura di tamponamento intonaca sulla faccia esterna e con infissi in alluminio. Le finiture e gli intonaci esterni sono ammalorati e in stato di degrado, pertanto i prospetti e i balconi necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Poiché sono in cattivo stato di conservazione e di degrado anche i parapetti e le pensiline necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Il vano scala è pieno di materiale da smaltire e risulta allo stato rustico privo di intonaco, di pavimentazione e ogni altra finitura, nonché di impianti tecnologici, l'ascensore non funzionante necessita di messa in sicurezza ed essere revisionato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 2,95.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 700 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 190 mq, rendita 461,20 Euro, indirizzo catastale: Via Fiumarella, 57, piano: Terzo, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 3/4 in regime di separazione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani F.T. Immobile costruito nel 1991.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	227,56 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.130,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.210,00
Data della valutazione:	25/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da materiale da sgomberare.

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:

atto di citazione, trascritta il 21/09/1998 a Tribunale Civile Sede Messina ai nn. 19904/16926, contro [REDACTED] derivante da Domanda Giudiziale nascente da Dichiarazione di nullità di atti del 21/03/1998 Numero di repertorio 1

atto di citazione, trascritta il 19/03/2003 a Tribunale Civile Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 7609/6204, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza Dich. Simulazione Ass. Donazione del 21/01/2003 Numero di repertorio 16/2003

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MILAZZO identificata al foglio 19 part. n.700 della superficie di 170,00, stipulato il 29/09/1997 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 8736 di repertorio, registrato il 03/10/1997 a Milazzo ai nn. 1079/SI, derivante da Vincolo a parcheggio

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 13/11/2006 a firma di Notaio [REDACTED] Sede TERME VIGLIATORF (ME) ai nn. 31902/3910 di repertorio, iscritta il 16/11/2006 ai nn.48290/14781, a favore di [REDACTED] C.F: 006913601, contro [REDACTED]



[REDACTED]
 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 13/11/2006 .

Importo ipoteca: € 300.000,00 .

Importo capitale: € 600.000,00 .

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato individuato catastalmente Foglio 19 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 9 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 5 Particella 700 Sub. 6 .

[REDACTED]
 [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/05/2010 a firma di [REDACTED]

[REDACTED] Sede MESSINA ai nn. 93752/2009 di repertorio, iscritta il 18/06/2010 ai nn. 19735/3267, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Sede MESSINA Codice fiscale 00833920150, contro [REDACTED]

Nata il [REDACTED], derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 26/05/2010 .

Importo ipoteca: € 25.807,96.

Importo capitale: 51.615,92 .

Grava fabbricato individuato dal Foglio 19 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 5 Particella 700 Sub. 6 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 9

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 14/02/2011 a firma di [REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 Sede MESSINA .

Importo ipoteca: € 25.532,65 .

Importo capitale: € 51.065,30 .

La formalità è riferita solamente a Fabbricato individuato catastalmente Foglio 19 Particella 700 Sub. 6 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 9 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 5.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/08/2019 a firma di [REDACTED]

[REDACTED] Sede MODENA ai nn. 1247/2019 di repertorio, iscritta il 05/09/2019 ai nn. 24661/1784, a favore di di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 16/08/2019 .

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 3.150,00.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato individuato catastalmente Foglio 19 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 5 Particella 700 Sub. 6 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/10/2022 ai nn. 28215/22613, a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]



[REDACTED]
 [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili del 04/08/2022 Numero di repertorio 785 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G. Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) . Cancellazione del 26/05/2023 emesso da Tribunale Civile di Barcellona P.G.

pignoramento, trascritta il 07/05/2024 ai nn. 12480/9890, a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili del 05/04/2024 Numero di repertorio 531 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G. Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) .

pignoramento, trascritta il 19/03/2025 ai nn. 7340/5735, a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

[REDACTED] con studio a Barcellona P.G. via J.F.kennedy 352, derivante da Verbale di pignoramento immobili del 03/05/2025 Numero di repertorio 276 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G. Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME).

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:

Non risulta presentata dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] deceduta il 19/11/2021, attuale intestataria per la quota di 3/4 degli immobili oggetto di esecuzione i cui eredi sono i figli [REDACTED] (esecutati). Risulta Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 18.01.2022 Numero di repertorio 55/2022 presso il Tribunale di Barcellona P.G. trascritta il 22/02/2022 ai nn. 4590/3643 in cui i Sig.ri [REDACTED] viene trasferita la quota della proprietà pari ad 3/4 dell'intero fabbricato appartenente al de cuis Sig.ra [REDACTED] Per la parte 1/4 Del Sig. [REDACTED] Biagio deceduto il 18/19/2018 gli eredi Sig.ri [REDACTED] (esecutati) è stata fatta rinuncia all'eredità ed è stata nominata dal Tribunale di Barcellona P.G. nel procedimento N.162/2023 RGVG [REDACTED] curatore dell'eredità giacente del [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 7/76 e successive varianti, intestata [REDACTED] [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. da eseguirsi in via Fiumarella del Comune di Milazzo, rilasciata il 16/02/1976.

Autorizzazione edilizia N. 104/98, intestata a [REDACTED] per lavori di completamento e modifiche di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. ubicato in via Fiumarella, rilasciata il 27/07/1998. Presso gli uffici del Genio Civile di Messina è stato accertato che:

- in data 12.09.2002 è stata depositata la relazione a struttura ultimata;
- in data 03.10.2002 è stato depositato il collaudo statico;
- in data 11.11.2003 è stato rilasciato Certificato art.28 L.64/74 e LR 7/03 art.32, certificato di conformità alla normativa sismica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

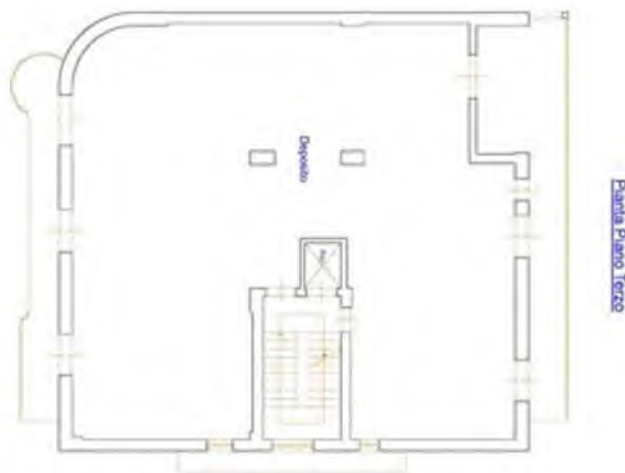
PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Provvedimento Consiglio Comunale n. 21 del 27 marzo 1986, modifiche, dall'Assessore Regionale Territorio e Ambiente con decreto n. 958/89 del 24.7.1989, modifiche con il decreto dell'Assessorato regionale al Territorio ed Ambiente m. 434 d, l'immobile ricade in zona BOc. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 9 – Zona B0c Residenziale delle frazioni delimitata a nord dall'attuale tracciato ferroviario e a sud dal confine comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ





Piano Terzo Stato dei luoghi alla data del sopralluogo

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta presentata dichiarazione di Successione in morte di ██████████ deceduta il 19/11/2021, attuale intestataria degli immobili oggetto di esecuzione, da parte degli eredi ██████████ (esecutati). Dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti del Notaio ██████████ risulta Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 18.01.2022 Numero di repertorio 55/2022 Tribunale di Barcellona P.G. trascritta il 22/02/2022 au nn. 4590/3643 a favore di ██████████

██████████ deceduto il 18/09/2018 gli eredi Sig.ri ██████████ (esecutati) è stata fatta rinuncia all'eredità ed è stata nominata dal Tribunale di Barcellona P.G. nel procedimento N.162/2023 RGVG ██████████ curatore dell'eredità giacente del ██████████

L'immobile risulta **non conforme**, ma **regolarizzabile** (allineamento Ditta futuri Proprietari).

BENI IN MILAZZO VIA FIUMARELLA 57
LOCALE DEPOSITO /MAGAZZINO
DI CUI AL PUNTO D

locale deposito/magazzino a MILAZZO Via Fiumarella 57, della superficie commerciale di **227,56** mq per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)
- 3/8 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)
- 1/4 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)



L'unità immobiliare, adibito a deposito, occupa tutto il piano terzo di un edificio che si sviluppa su 4 piani F.T. con struttura in cemento armato, pareti divisorie e di tamponamento in muratura di laterizi forati e finiture esterne di scarsa qualità. Immobile costruito nel 1991. All'immobile è possibile accedere, dalla Via Fiumarella, attraverso la corte condominiale, dal civico n.57, tramite il vano scala comune. L'unità immobiliare si compone di un unico ampio locale, nel quale è depositato diverso materiale edile e impiantistico (lavabi, canali, tabazioni, etc). L'immobile internamente è allo stato rustico, privo di intonaci, partizioni interne, pavimentazioni, rivestimenti e impianti tecnici. Perimetralmente l'immobile è chiuso con muratura di tamponamento intonaca sulla faccia esterna e con infissi in alluminio. All'esterno i prospetti e i balconi necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Le finiture e gli intonaci esterni sono ammalorati e in stato di degrado, pertanto i prospetti e i balconi necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Poiché sono in cattivo stato di conservazione e di degrado anche i parapetti e le pensiline che necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Il vano scala è pieno di materiale da smaltire e risulta allo stato rustico privo di intonaco, di pavimentazione e ogni altra finitura, nonché di impianti tecnologici, l'ascensore non funzionante necessita di messa in sicurezza ed essere revisionato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 2,95.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 700 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 190 mq, rendita 461,20 Euro, indirizzo catastale: Via Fiumarella, 57, piano: Terzo, intestato a [REDACTED] Proprieta' 3/4 in regime di separazione dei beni .

L'intero edificio sviluppa 4 piani . Immobile costruito nel 1991.



*Vista degli interni**Vista degli interni*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Dal punto di vista commerciale, la zona su cui insiste il fabbricato è definibile periferica seppur in zona favorevole vista la breve distanza dal centro abitato di Milazzo. Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato in zona periferica in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Vista esterna fronte strada principale**Vista esterna retro prospetto*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti del fabbricato, del quale fa parte l'appartamento, sono intelaiate in c.a. con muratura perimetrale in laterizi forati e/o blocchi forati di cemento. L'immobile internamente è allo stato rustico, privo di intonaci, partizioni interne, pavimentazioni, rivestimenti e impianti tecnici. Perimetralmente l'immobile è chiuso con muratura di tampognamento intonaca sulla faccia esterna e con infissi in alluminio. Le finiture e gli intonaci esterni sono ammalorati e in stato di degrado, pertanto i prospetti e i balconi



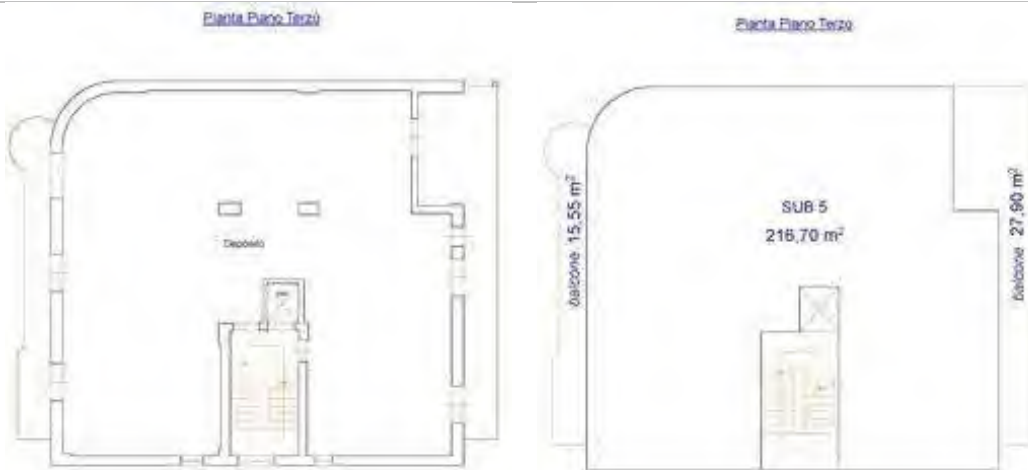
necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Anche i parapetti e le pensiline necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Il vano scala è pieno di materiale da smaltire e risulta allo stato rustico privo di intonaco, di pavimentazione e ogni altra finitura, nonché di impianti tecnologici, l'ascensore non funzionante necessita di messa in sicurezza ed essere revisionato.

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
Locale principale	216,70	x	100 %	=	216,70
balconi	43,45	x	25 %	=	10,86
Totale:	260,15				227,56



Piano Terzo planimetria stato di fatto

Piano Terzo Superficie Esterna Lorda

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: [REDACTED]

Descrizione: magazzino/deposito

Indirizzo: via Agrigento Santo Pietro Milazzo

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: DACA Immobiliare

Descrizione: magazzino/deposito

Indirizzo: Contrada Fondaco Paglaira, Milazzo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 306,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Borsino immobiliare

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Anno 2025

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie:

Prezzo: 384,00 pari a 384,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Indirizzo: Anno 2022 - Semestre 2

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie:

Prezzo: 485,00 pari a 485,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima, cui si fa riferimento, è il più probabile valore di mercato intendendo come tale il prezzo che realizzerebbe il proprietario in una ordinaria trattativa senza particolari emergenze, pressioni o condizioni che possano obbligare una delle parti ad accettare o pagare una somma inferiore o superiore a quella reale.



La stima viene effettuata secondo il metodo per comparazione. La stima per comparazione consiste nel confrontare l'immobile con immobili simili di cui si conoscono i prezzi di mercato recenti sulla base del parametro della superficie commerciale.

Le caratteristiche dei beni immobili messi a confronto sono state valutate (con aggiunte e detrazioni) applicando appositi coefficienti correttivi.

Nella zona esistono altri immobili che sono quasi simili al bene esecutato per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i recenti valori di mercato.

Sono stati presi in esame, per il confronto, n.due (2) immobili aventi caratteristiche costruttive, di esposizione, ubicazione e dimensione simili al bene oggetto di stima. Per tenere conto delle suddette caratteristiche sono stati presi in considerazione i seguenti parametri e indicatori per eventuali correttivi:

- il valore minimo e massimo € /mq della superficie commerciale;
- le dimensioni delle unità immobiliari;
- la destinazione e il livello di piano;
- la tipologia immobiliare e lo stato di conservazione;
- a tipologia edilizia e lo stato di conservazione;
- l'anno di costruzione;
- l'aspetto architettonico;

In base alle considerazioni su esposte, tenuto presente l'andamento del mercato di compra-vendita di immobili ad uso abitativo, i criteri usuali di stima, gli indicatori, la consistenza, le caratteristiche, la destinazione d'uso, l'ubicazione degli immobili e fatta ogni altra utile considerazione, sono stati presi a confronto, come sopra detto, attraverso le agenzie immobiliari operanti a livello nazionale e locale, n.2 immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche siti nelle immediate vicinanze, dei quali si conoscono i recenti valori di mercato.

I valori di mercato euro/mq ricavati sono stati quindi mediati con il valore di medio di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022 semestre 2° e di Borsino Immobiliare con riferimento Luglio 2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 227,56 x 368,75 = **83.912,75**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per stato rustico interno dell'immobile	-16.782,55



Decurtazione per

Analisi dei costi su :

- Lavori di manutenzione straordinaria condominiale dei prospetti esterni del fabbricato;
- Lavori di manutenzione straordinaria condominiale interni parti comuni scala ed ascensore ;
- Lavori di manutenzione straordinaria coibentazione terrazzo di Copertura (quota parte) -30.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.130,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata secondo il metodo per comparazione, consistente nel confrontare l'immobile con immobili simili di cui si conoscono i prezzi di mercato recenti sulla base del parametro della superficie commerciale, valutando le caratteristiche degli immobili e applicando appositi coefficienti correttivi correttivi.

I valori di mercato euro/mq ricavati sono stati quindi mediati con il valore di medio di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022 semestre 2°.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Milazzo, agenzie: Agenzie immobiliari operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari.

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
D	appartamento	227,56	0,00	37.130,20	37.130,20
				37.130,20 €	37.130,20 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: € 1.856,51
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto € 35.273,69
 in cui si trova:

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3% 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: € 1.058,21

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 5,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni € 34.210,00
 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO –ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2025

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

E **Deposito/Lastrico Solare** a MILAZZO Via Fiumarella 57, della superficie commerciale di **32,00 mq** per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 1/4 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Il lotto fa parte di un edificio che si sviluppa su 4 piani F.T, con struttura in cemento armato, pareti divisorie e di tamponamento in muratura di laterizi forati e finiture esterne di scarsa qualità. Immobile costruito nel 1991. L'ingresso principale prospetta sulla via



Fiumarella n.57 vi si accede all'ingresso dell'unità immobiliari da una corte condominiale che funge da parcheggio per l'intero fabbricato L'accesso è avviene dal portone D'ingresso ed il vano scala comune.

Deposito/Lastrico solare piano quarto del fabbricato a quattro elevazioni f.t. in c.a.. Il lastrico solare funge da copertura piana per l'intero stabile , accessibile tramite la scala condominiale e l' ascensore non funzionante , esternamente si trovano due piccoli ripostigli adibiti a deposito e adiacente ascensore un deposito a servizio dovrebbe essere scala ed ascensore .

All'immobile è possibile accedere, dalla Via Fiumarella, attraverso la corte condominiale, dal civico n.57, tramite il vano scala comune. La pavimentazione è in cattivo stato di conservazione e di degrado come anche i parapetti e le pensiline . Al sopralluogo il lastrico solare si presenta strutturalmente in collasso richiede interventi urgenti per garantire la sicurezza dell'edificio si necessita di lavori urgente di manutenzione straordinaria. Le finiture e gli intonaci esterni sono ammalorati e in stato di degrado, pertanto i prospetti e i balconi necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Poiché sono in cattivo stato di conservazione e di degrado anche i parapetti e le pensiline necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria . Il vano scala è pieno di materiale da smaltire e risulta allo stato rustico privo di intonaco, di pavimentazione e ogni altra finitura, nonché di impianti tecnologici ,l'ascensore non funzionante necessita di messa in sicurezza ed essere revisionato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 2,80 m.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 700 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: Via Fiumarella, 57, piano 4, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 3/4 in regime di separazione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani F.T. Immobile costruito nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.440,00
Data della valutazione:	25/11/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

atto di citazione, trascritta il 21/09/1998 a Tribunale Civile Sede Messina ai nn. 19904/16926, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Domanda Giudiziale nascente da Dichiarazione di nullità di atti del 21/03/1998 Numero di repertorio 1

atto di citazione, trascritta il 19/03/2003 a Tribunale Civile Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) ai nn. 7609/6204, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Sentenza Dich. Simulazione Ass. Donazione del 21/01/2003 Numero di repertorio 16/2003

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MILAZZO identificata al foglio 19 part. n.700 della superficie di 170,00, stipulato il 29/09/1997 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 8736 di repertorio, registrato il 03/10/1997 a Milazzo ai nn. 1079/SI, derivante da Vincolo a parcheggio

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 13/11/2006 a firma di Notaio [REDACTED] Sede TERME VIGLIATORF (ME) ai nn. 31902/3910 di repertorio, iscritta il 16/11/2006 ai nn.48290/14781, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 13/11/2006 .

Importo ipoteca: € 300.000,00 .

Importo capitale: € 600.000,00 .

Durata ipoteca: 15.



La formalità è riferita solamente a Fabbricato individuato catastalmente Foglio 19 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 9 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 5 Particella 700 Sub. 6 .

[REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/05/2010 a firma di [REDACTED]

[REDACTED] Sede MESSINA ai nn. 93752/2009 di repertorio, iscritta il 18/06/2010 ai nn. 19735/3267, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 26/05/2010 .

Importo ipoteca: € 25.807,96.

Importo capitale: 51.615,92 .

Grava fabbricato individuato dal Foglio 19 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 5 Particella 700 Sub. 6 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 9

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 14/02/2011 a firma di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Sede MESSINA .

Importo ipoteca: € 25.532,65 .

Importo capitale: € 51.065,30 .

La formalità è riferita solamente a Fabbricato individuato catastalmente Foglio 19 Particella 700 Sub. 6 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 9 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 5.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/08/2019 a firma di [REDACTED]

[REDACTED] Sede MODENA ai nn. 1247/2019 di repertorio, iscritta il 05/09/2019 ai nn. 24661/1784, a favore di di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO del

16/08/2019 .

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 3.150,00.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato individuato catastalmente Foglio 19 Particella 700 Sub. 3 Particella 700 Sub. 4 Particella 700 Sub. 5 Particella 700 Sub. 6 Particella 700 Sub. 7 Particella 700 Sub. 8 Particella 700 Sub. 9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, trascritta il 19/10/2022 ai nn. 28215/22613, a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili del 04/08/2022 Numero di repertorio 785 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G. Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) . Cancellazione del 26/05/2023 emesso da Tribunale Civile di Barcellona P.G.

pignoramento, trascritta il 07/05/2024 ai nn. 12480/9890, a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili del 05/04/2024 Numero di repertorio 531 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G. Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) .

pignoramento, trascritta il 19/03/2025 ai nn. 7340/5735, a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] con studio a Barcellona P.G. via J.F.kennedy 352, derivante da Verbale di pignoramento immobili del 03/05/2025 Numero di repertorio 276 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona P.G. Sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) .

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:

Non risulta presentata dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] deceduta il 19/11/2021, attuale intestataria per la quota di 3/4 degli immobili oggetto di esecuzione i cui eredi sono i figli [REDACTED] (esecutati). Risulta Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 18.01.2022 Numero di repertorio 55/2022 presso il Tribunale di Barcellona P.G. trascritta il 22/02/2022 ai nn. 4590/3643 in cui i Sig.ri [REDACTED] viene trasferita la quota della proprietà pari ad 3/4 dell'intero fabbricato appartenente al de cuius [REDACTED]. Per la parte 1/4 Del Sig. [REDACTED] deceduto il 18/19/2018 gli eredi Sig.ri [REDACTED] (esecutati) è stata fatta rinuncia all'eredità ed è stata nominata dal Tribunale di Barcellona P.G. nel



procedimento N.162/2023 RGVG [REDACTED] curatore dell'eredità giacente del [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 7/76 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. da eseguirsi in via Fiumarella del Comune di Milazzo, rilasciata il 16/02/1976.

Autorizzazione edilizia N. 104/98, intestata a [REDACTED] per lavori di completamento e modifiche di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. ubicato in via Fiumarella, rilasciata il 27/07/1998. Presso gli uffici del Genio Civile di Messina è stato accertato che:

- in data 12.09.2002 è stata depositata la relazione a struttura ultimata;
- in data 03.10.2002 è stato depositato il collaudo statico;
- in data 11.11.2003 è stato rilasciato Certificato art.28 L.64/74 e LR 7/03 art.32, certificato di conformità alla normativa sismica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Provvedimento Consiglio Comunale n. 21 del 27 marzo 1986, modifiche, dall'Assessore Regionale Territorio e Ambiente con decreto n. 958/89 del 24.7.1989, modifiche con il decreto dell'Assessorato regionale al Territorio ed Ambiente m. 434 d, l'immobile ricade in zona BOc. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 9 – Zona B0c Residenziale delle frazioni delimitata a nord dall'attuale tracciato ferroviario e a sud dal confine comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ





Piano Quarto stato dei luoghi alla data del sopralluogo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta presentata dichiarazione di Successione in morte di ██████████ deceduta il 19/11/2021, attuale intestataria degli immobili oggetto di esecuzione, da parte degli eredi ██████████ (esecutati). Dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti del Notaio ██████████ risulta Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 18.01.2022 Numero di repertorio 55/2022 Tribunale di Barcellona P.G. trascritta il 22/02/2022 au nn. 4590/3643 a favore di ██████████ Per la parte 1/4 Del Sig. ██████████ deceduto il 18/09/2018 gli eredi Sig.ri ██████████ (esecutati) è stata fatta rinuncia all'eredità ed è stata nominata dal Tribunale di Barcellona P.G. nel procedimento N.162/2023 RGVG ██████████ curatore dell'eredità giacente del ██████████.

L'immobile risulta **non conforme**, ma **regolarizzabile** (allineamento Ditta futuri Proprietari).

BENI IN MILAZZO VIA FIUMARELLA 57

**DEPOSITO/LASTRICO SOLARE
DI CUI AL PUNTO E**



Deposito/lastrico solare a MILAZZO Via Fiumarella 57, della superficie commerciale di **32,00 mq** per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 3/8 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 1/4 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Deposito/Lastrico solare piano quarto del fabbricato a quattro elevazioni f.t. in c.a.. Il lastrico solare **funge da copertura piana per l'intero stabile**, accessibile tramite la scala condominiale e l'ascensore non funzionante, esternamente si trovano due piccoli ripostigli adibiti a deposito e adiacente ascensore un deposito a servizio dovrebbe essere scala ed ascensore. All'immobile è possibile accedere, dalla Via Fiumarella, attraverso la corte condominiale, dal civico n.57, tramite il vano scala comune. La pavimentazione è in cattivo stato di conservazione e di degrado come anche i parapetti e le pensiline. Al sopralluogo il lastrico solare si presenta strutturalmente in collasso richiede interventi urgenti per garantire la sicurezza dell'edificio si necessita di lavori urgente di manutenzione straordinaria. Le finiture e gli intonaci esterni sono ammalorati e in stato di degrado, pertanto i prospetti e i balconi necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Poiché sono in cattivo stato di conservazione e di degrado anche i parapetti e le pensiline che necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Il vano scala è pieno di materiale da smaltire e risulta allo stato rustico privo di intonaco, di pavimentazione e ogni altra finitura, nonché di impianti tecnologici, l'ascensore non funzionante necessita di messa in sicurezza ed essere revisionato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 2,80 m.

Identificazione catastale:

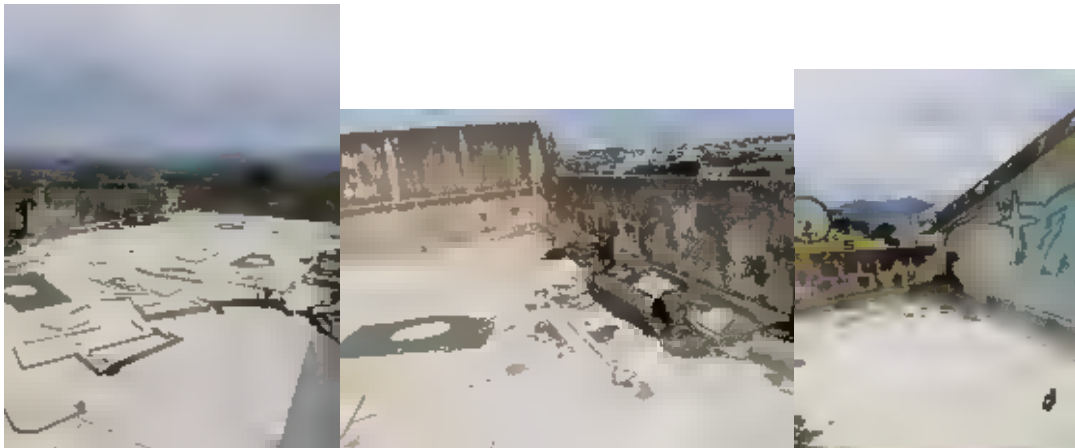
- foglio 19 particella 700 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: Via Fiumarella, 57, piano: Quarto, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 3/4 in regime di separazione dei beni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani. Immobile costruito nel 1991.





Piano quarto Lastrico solare



Vista esterna terrazzo



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Dal punto di vista commerciale, la zona su cui insiste il fabbricato è definibile periferico seppur in zona favorevole vista la breve distanza dal centro abitato di Milazzo. Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicata in zona periferica in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I ripostigli, adibiti a deposito sono in muratura intonacata. Le porte in alluminio dei ripostigli sono danneggiate. La pavimentazione è in cattivo stato di conservazione e di degrado come anche i parapetti e le pensiline che necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Nell'insieme il fabbricato interno ed esterno si presenta in condizioni fatiscenti. Le finiture e gli intonaci esterni sono ammalorati e in stato di degrado, pertanto i prospetti e i balconi necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria, Anche i parapetti e le pensiline necessitano di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Il vano scala è pieno di materiale da smaltire e risulta allo stato rustico privo di intonaco, di pavimentazione e ogni altra finitura, nonché di impianti tecnologici, l'ascensore non funzionante necessita di messa in sicurezza ed essere revisionato.

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
Locali deposito	12,00	x	100 %	=	12,00
Terrazzo	200,00	x	10 %	=	20,00
Totale:	212,00				32,00





Piano quarto stato di fatto

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 Fiorello

Descrizione: magazzino/deposito

Indirizzo: via Agrigento Santo Pietro Milazzo

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: DACA Immobiliare

Descrizione: magazzino/deposito

Indirizzo: Contrada Fondaco Paglaira, Milazzo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 306,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Borsino immobiliare

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Anno 2025

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie:

Prezzo: 384,00 pari a 384,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Indirizzo: Anno 2022 - Semestre 2

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie:

Prezzo: 485,00 pari a 485,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima, cui si fa riferimento, è il più probabile valore di mercato intendendo come tale il prezzo che realizzerebbe il proprietario in una ordinaria trattativa senza particolari emergenze, pressioni o condizioni che possano obbligare una delle parti ad accettare o pagare una somma inferiore o superiore a quella reale.

La stima viene effettuata secondo il metodo per comparazione. La stima per comparazione consiste nel confrontare l'immobile con immobili simili di cui si conoscono i prezzi di mercato recenti sulla base del parametro della superficie commerciale.

Le caratteristiche dei beni immobili messi a confronto sono state valutate (con aggiunte e detrazioni) applicando appositi coefficienti correttivi.

Nella zona esistono altri immobili che sono quasi simili al bene esecutato per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i recenti valori di mercato.

Sono stati presi in esame, per il confronto, n. tre (3) immobili aventi caratteristiche costruttive, di esposizione, ubicazione e dimensione simili al bene oggetto di stima. Per tenere conto delle suddette caratteristiche sono stati presi in considerazione i seguenti parametri e indicatori per eventuali correttivi:

- il valore minimo e massimo € /mq della superficie commerciale;
- le dimensioni delle unità immobiliari;
- la destinazione e il livello di piano;
- la tipologia immobiliare e lo stato di conservazione;
- la tipologia edilizia e lo stato di conservazione;
- l'anno di costruzione;
- l'aspetto architettonico;



In base alle considerazioni su esposte, tenuto presente l'andamento del mercato di compravendita di immobili ad uso deposito, i criteri usuali di stima, gli indicatori, la consistenza, le caratteristiche, la destinazione d'uso, l'ubicazione degli immobili e fatta ogni altra utile considerazione, sono stati presi a confronto, come sopra detto, attraverso le agenzie immobiliari operanti a livello nazionale e locale, n.3 immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche siti nelle immediate vicinanze, dei quali si conoscono i recenti valori di mercato.

I valori di mercato euro/mq ricavati sono stati quindi mediati con il valore di medio di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022 semestre 2° e di Borsino Immobiliare con riferimento Luglio 2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 368,75 = 11.800,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata secondo il metodo per comparazione, consistente nel confrontare l'immobile con immobili simili di cui si conoscono i prezzi di mercato recenti sulla base del parametro della superficie commerciale, valutando le caratteristiche degli immobili e applicando appositi coefficienti correttivi. la superficie complessiva del lastrico solare ai fini della sua consistenza viene valutata al 10% in quanto pertinenza ad uso esclusivo degli l'appartamento sottostante.

I valori di mercato euro/mq ricavati sono stati quindi mediati con il valore di medio di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022 semestre 2°.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Comune di Milazzo, agenzie: Agenzie immobiliari operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari.

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
E	mansarda	32,00	0,00	11.800,00	11.800,00
				11.800,00 €	11.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.5): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3% 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: **€. 354,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 6,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.440,00**

data 25/11/2025

il tecnico incaricato
NUNZIATINA TORRE

