



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 58/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Vincenza Mirabile Aliquò

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Francesco Lo Presti**

CF:LPRFNC73P12F158I

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) V. CUTRONI, 14

telefono: 3476512975

email: [inglopresti@yahoo.it](mailto:inglopresti@yahoo.it)

PEC: [francesco.lopresti@ingpec.eu](mailto:francesco.lopresti@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 58/2025**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a MILAZZO via San Giovanni 153, della superficie commerciale di **163,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento residenziale a MILAZZO sito in Via San Giovanni 153 posto al 1° piano di un immobile in C.A. a due elevazioni F.T. oltre sottotetto, dalla superficie commerciale di 163,19 mq circa. L'appartamento è costituito da due camere da letto, cucina, soggiorno e bagno al piano primo il tutto collegato da un disimpegno e da una grande camera da letto patronale, munita di bagno al piano sottotetto, il quale risulta collegato al piano inferiore da una scala a chiocciola interna in acciaio. Al piano sottotetto vi è la presenza di un ampio locale di sgombero la cui altezza interna non supera 1,50 m ed un terrazzo di 21,22 mq lordi il cui accesso è garantito da una piccola apertura presente all'interno del bagno.

L'accesso all'appartamento avviene tramite un vano scala, a servizio dell'immobile costituito da due unità abitative, collegato con l'antistante via San Giovanni.

L'appartamento risulta rifinito e dotato di tutti gli impianti (aria condizionata, riscaldamenti, impianto citofonico ecc.) ed ogni ambiente gode di luce ed aria naturale ad eccezione del locale di sgombero al piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 120 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria F206, categoria A/2, classe 9, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI N.153 PIANO 1-2, piano: PRIMO E SECONDO, derivante da atto pubblico

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>163,19 m²</b>     |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m²</b>       |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 256.874,54</b> |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 244.030,81</b> |

Data di conclusione della relazione:

29/12/2025

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

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore col suo nucleo familiare

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2004 a firma di Trovato Paolo notaio in Milazzo ai nn. rep. 21282/4771 di repertorio, registrata il 17/12/2004 a Milazzo ai nn. 2311 - serie 1T, iscritta il 20/12/2004 a Messina ai nn. 29593.1/2004, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca in rinnovazione n. 2937 del 25/11/2024

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/02/2016 a firma di Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto ai nn. rep. 80/2016 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000.

Importo capitale: 45.987,22.

Ipoteca giudiziale n. 1395 del 09/05/2016

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/03/2018 a firma di Tribunale Di Bolzano ai nn. rep. 1118 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 9.595,30.

Ipoteca giudiziale n. 2769 del 03/09/2019

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Barcellona Pozzo Di Gotto ai nn. rep. 284 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pignoramento Immobiliare n. 5274 del 07/03/2024

pignoramento, stipulata il 04/08/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Barcellona Pozzo Di Gotto ai nn. rep.842 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pignoramento Immobiliare n. 17178 del 05/08/2025

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile pubblico di Compravendita, con atto stipulato il 14/12/2004 a firma di Notaio dott. Trovato Paolo ai nn. rep. 21281/4470 di repertorio, trascritto il 20/12/2004 a Messina ai nn. 29593.1/2004

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile pubblico di Compravendita, con atto stipulato il 14/12/2004 a firma di Notaio Dott. Paolo Trovato ai nn. rep. 21281/4770 di repertorio, trascritto il 20/12/2004 a Messina ai nn. 29593.1/2004

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. Concessione edilizia 150/95** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato a due elevazioni f.t., con copertura a tetto, previa demolizione di un fabbricato esistente sito in Milazzo Piazza S. Giovanni, in catasto al F. 6 part.lle 120 sub 1 e 419 sub 10, rilasciata il 01/12/1995 con il n. 150 di protocollo

**N. Concessione edilizia in variante n°116/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato in C.A. a due elevazioni f.t. oltre sottotetto, in Piazza San Giovanni,

rilasciata il 26/09/1997 con il n. 116 di protocollo, agibilità del 26/11/1997

**N. Autorizzazione Edilizia n°192/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di aperture con modifica di prospetto nei due locali di sgombero ubicati in un fabbricato a due elev. f.t. con copertura a falde inclinate, sito in Piazza San Giovanni del comune di Milazzo., rilasciata il 25/10/2002 con il n. 192 di protocollo

**N. Art. 28 L. 02/02/1974 n° 64**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. a due elevaz. f.t. oltre sottotetto, in Piazza San Giovanni, rilasciata il 11/03/1997 con il n. 2002 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto - realizzazione di aperture a tetto - scala interna di collegamento dei livelli - mancata realizzazione della porzione di copertura a falde per realizzazione vano terrazza al piano sottotetto con accesso da una esigua apertura all'interno del bagno al piano sottotetto (normativa di riferimento: art. 5 L. 16/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per recupero volumetrico del piano sottotetto oltre alla realizzazione di finestre a tetto e mancata realizzazione di parte della copertura a falda per realizzazione terrazzo. Art. 5 L. 16/2016

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri concessori per recupero volumetrico del piano sottotetto: €12.000,00
- spese tecniche: €2.000,00
- sanzione per mancata presentazione SCIA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi



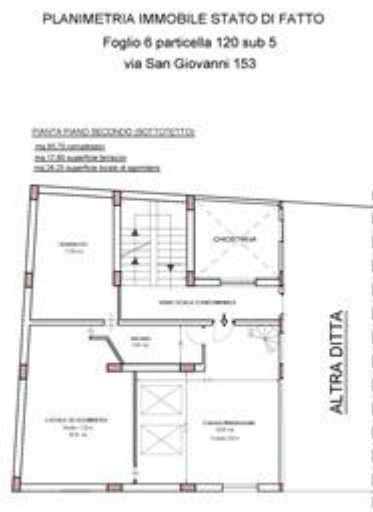
Pianta Piano primo autorizzata con C.E. 116/97



Pianta Piano sottotetto autorizzata con C.E. 116/97



Planimetria stato di fatto P. Primo



Planimetria stato di fatto P. Sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MILAZZO VIA SAN GIOVANNI 153

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILAZZO via San Giovanni 153, della superficie commerciale di **163,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento residenziale a MILAZZO sito in Via San Giovanni 153 posto al 1° piano di un immobile in C.A. a due elevazioni F.T. oltre sottotetto, dalla superficie commerciale di 163,19 mq circa. L'appartamento è costituito da due camere da letto, cucina, soggiorno e bagno al piano primo il tutto collegato da un disimpegno e da una grande camera da letto patronale, munita di bagno al piano sottotetto, il quale risulta collegato al piano inferiore da una scala a chiocciola interna in acciaio. Al piano sottotetto vi è la presenza di un ampio locale di sgombero la cui altezza interna non supera 1,50 m ed un terrazzo di 21,22 mq lordi il cui accesso è garantito da una piccola apertura presente all'interno del bagno.

L'accesso all'appartamento avviene tramite un vano scala, a servizio dell'immobile costituito da due unità abitative, collegato con l'antistante via San Giovanni.

L'appartamento risulta rifinito e dotato di tutti gli impianti (aria condizionata, riscaldamento, impianto citofonico ecc.) ed ogni ambiente gode di luce ed aria naturale ad eccezione del locale di sgombero al piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 120 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria F206, categoria A/2, classe 9, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI N.153 PIANO 1-2, piano: PRIMO E SECONDO, derivante da atto pubblico

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra.

#### SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

campo da calcio

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

centro commerciale

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

farmacie

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

parco giochi

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

porto distante 500 m

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

superstrada distante 100 m

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

tangenziale distante 100

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |                         |                     |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione:            | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano:       | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare consiste in un Appartamento residenziale, dalla superficie commerciale di mq di 163,19 mq, sito a MILAZZO sito in Via San Giovanni 153 (vedi All. 1 Foto 1) posto al 1° e 2° piano di un immobile a 2 elevazioni F.T., oltre sottotetto, con struttura in C.A. della metà degli anni novanta. L'immobile oggetto della presente presenta una superficie dislocata su due piani messi in comunicazione da una scala a chiocciola interna in acciaio, dotato di due servizi igienici, di cui il principale posto al piano primo è dotato di vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno e doccia (vedi all. 1 foto 7-8), un vano soggiorno, (vedi all. 1 foto 4-5), un vano cucina (vedi all. 1 foto 6), due camere da letto singole (vedi all. 1 foto 9-10) il tutto disimpegnato da un corridoio centrale, antistante all'ingresso principale dell'appartamento (vedi all. 1 foto 3). Al piano superiore trova sede un'ampia camera matrimoniale (vedi all. 1 foto 11-12-13) con due ampie aperture a tetto e il secondo locale bagno munito di doccia, lavabo, vaso e bidet (vedi all. 1 foto 14).

Al piano sottotetto al quale si accede anche dal vano scala condominiale, oltre che dal sottostante piano, trova sede un piccolo terrazzino (vedi all. 1 foto 18) il cui accesso è garantito dal bagno attraverso una piccola apertura dotata di grata metallica antintrusione (vedi all. 1 foto 17) oltre ad un ampio locale di sgombero dall'altezza non superiore a 1,50 m con accesso tramite botole presenti in camera da letto matrimoniale e nell'adiacente bagno.

L'appartamento è munito di un balcone al piano primo, aggettante sull'antistante via San Giovanni. Tutti i vani risultano ben rifiniti ed abitati, dotati di impianto elettrico sottotraccia, citofonico, idrico e fognario regolarmente allacciati. E' dotato di impianto di raffrescamento e riscaldamento tramite climatizzatori a pompa di calore. La pavimentazione interna è in parquet in legno ad esclusione dei servizi igienici che risulta essere in piastrelle di ceramica. All'interno è presente tutto il mobilio dei vani a cui sono destinati.

## Delle Componenti Edilizie:

|                                                                                            |                         |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio                     | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno massello                            | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto                                   | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio                                              | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato                             | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente blindato realizzato in legno tamburato | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio                        | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## Degli Impianti:

|                                                                                                              |                         |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <i>condizionamento:</i> termo-convettori caldo freddo con alimentazione a elettricità con diffusori in split | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V                                                       | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico:</i> sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in polietilene                           | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



gas: sottotraccia con alimentazione a Gas urbano

al di sopra della media



Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media



copertura: a falde inclinate costruita in legno e tegole

al di sopra della media



fondazioni: travi rovesce costruite in cemento armato

nella media



strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media



travi: costruite in cemento armato

al di sopra della media



CLASSE ENERGETICA:



[61,63 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20251229-083049-50706, registrata in data 29/12/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

| descrizione        | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|--------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| appartamento       | 145,27      | x | 100 %  | = | 145,27      |
| locale di sgombero | 32,30       | x | 30 %   | = | 9,69        |
| balcone            | 20,36       | x | 30 %   | = | 6,11        |

|                |               |   |      |   |               |
|----------------|---------------|---|------|---|---------------|
| terrazzo       | 21,22         | x | 10 % | = | 2,12          |
| <b>Totale:</b> | <b>219,15</b> |   |      |   | <b>163,19</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare .it

Descrizione: Appartamento via Giacomo Matteotti 17, Centro, Milazzo

Indirizzo: via Giacomo Matteotti 17, Milazzo

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.785,71 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2025

Fonte di informazione: immobiliare .it

Descrizione: Trilocale via Maio Mariano, 81, Centro, Milazzo

Indirizzo: via Maio Mariano, 81, Milazzo

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 2.163,46 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare .it

Descrizione: Quadrilocale via Mariano Maio , 99, Centro, Milazzo

Indirizzo: via Mariano Maio , 99, Milazzo

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 310.000,00 pari a 1.937,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2025

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: Appartamento in VIA MAIO MARIANO 10, Milazzo (ME)

Indirizzo: VIA MAIO MARIANO 10, Milazzo (ME)

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 2.448,98 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio mercato immobiliare nazionale (02/12/2025)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.400,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'area in cui l'immobile si trova aggiornato al 1° semestre 2025 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di Milazzo - Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-PORTO - Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - destinazione Residenziale - riporta per le residenze un prezzo

al metro quadro che oscilla tra un minimo di 1040,00 a un massimo di 1400,00 €/mq Inoltre, un ulteriore riscontro si è avuto dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nella zona,

riportando i prezzi a campione di una serie di annunci di vendita di immobili dalle caratteristiche simili e ubicati nelle vicinanze dell'immobile oggetto della presente stima.

Per quanto riguarda la valutazione di tale immobile, ricadente nella particella 120 del Foglio 6, il sottoscritto attribuisce un valore ascrivibile a 1.700,00 €/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 163,19 x 1.700,00 = 277.423,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 277.423,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 277.423,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'area in cui l'immobile si trova aggiornato al 1° semestre 2025 e relativo alle seguenti specifiche: Provincia di MESSINA - Comune di Milazzo - Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-PORTO - Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - destinazione Residenziale - riporta per le residenze un prezzo al metro quadro che oscilla tra un minimo di 1040,00 a un massimo di 1400,00 €/mq Inoltre, un ulteriore riscontro si è avuto dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, riportando i prezzi a campione di una serie di annunci di vendita di immobili dalle caratteristiche simili e ubicati nelle vicinanze dell'immobile oggetto della presente stima. Per quanto riguarda la valutazione di tale immobile, ricadente nella particella 120 del Foglio 6, il sottoscritto attribuisce un valore ascrivibile a 1.700,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Milazzo, agenzie: Immobiliare.it - Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | appartamento | 163,19      | 0,00            | 277.423,00    | 277.423,00     |
|    |              |             |                 | 277.423,00 €  | 277.423,00 €   |

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione: € 5.548,46

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 15.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 256.874,54

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.843,73**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 244.030,81**

data 29/12/2025

il tecnico incaricato  
Francesco Lo Presti

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Francesco Lo Presti', is written over a blue circular notary stamp. The stamp contains the text 'Dott. FRANCESCO LO PRESTI', 'Medico', 'Matric. 214', and 'FIRMA'.