



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dr. Giuseppe Lo Presti



CUSTODE:

avv. Davide Coppolino



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2025

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

arch. Caterina Crifo'

CF:CRFCRN71M71F206W

con studio in MILAZZO (ME) via giorgio rizzo 115

telefono: 3476184046

email: caterina.crifo@tiscali.it



tecnico incaricato: arch. Caterina Crifo'

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 16/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILAZZO Via Giorgio Rizzo 132, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ubicazione e contesto

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è un appartamento ubicato nella Via Giorgio Rizzo 132 del Comune di Milazzo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 6 part. 499 sub. 8 cat. A4, posto al terzo piano di un fabbricato condominiale a quattro elevazioni fuori terra, inserito in un Condominio denominato INA CASA costituito da tre palazzine, identificate come Corpo A, B e C. Ogni palazzina, con ingresso autonomo, è costituita da 8 appartamenti (2 per piano) e il bene oggetto della procedura in oggetto è ubicato nel Corpo A.

Descrizione dell'immobile

L'immobile, appartamento di tipo economico di circa 88 mq commerciali, ha una superficie utile interna all'incirca così suddivisa:

- Cucina-soggiorno: 28 mq
- Camera da letto matrimoniale: 14 mq
- Camera da letto: 10 mq
- WC con doccia: 4 mq
- Ripostiglio: 1,50 mq
- Ingresso: 4 mq
- Disimpegno: 10 mq

L'abitazione è completata da tre piccoli balconi, per una superficie totale di circa 9 mq. Di questi, uno, accessibile dalla cucina, è stato chiuso con infissi in alluminio, mentre gli altri due sono accessibili rispettivamente dalla zona soggiorno e dalla camera da letto; quest'ultimo ha affaccio sulla via Giorgio Rizzo mentre gli altri due prospettano sul cortile interno.

Finiture e caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'edificio è stato realizzato in c.a. a travi e pilastri e murature in mattoni pieni; i solai sono del tipo misto in laterizio e c.a. Le finiture interne sono di tipo standard e coerenti con la destinazione residenziale dell'immobile. La pavimentazione di tutti gli ambienti, compreso il servizio igienico, è costituita da piastrelle in ceramica. Nel bagno, a cui si accede mediante un gradino, è presente un rivestimento ceramico a parete fino a circa due metri di altezza; tutte le altre pareti e i soffitti dell'intero appartamento sono tinteggiati con pitture in tonalità medio-chiare. Le porte interne sono in massello di abete. I serramenti esterni sono in alluminio, con imbotti rovinati in alcuni punti. Il sistema di oscuramento è affidato ad avvolgibili in PVC, azionati manualmente.

Stato manutentivo e conservazione

L'appartamento si presenta in condizioni generali mediocri: necessita di diversi interventi di manutenzione, per migliorarne l'efficienza e il decoro, tra cui si indicano come principali:

- Interventi di ripristino in diverse zone interessate da tracce di condensa e/o umidità, soprattutto nelle parti alte delle murature e nei controsoffitti in incannucciato
- Rinfrescatura della pittura interna

Si segnala anche che le infiltrazioni provenienti dal piano di copertura a falde hanno causato gravi danni al controsoffitto in cannucciato presente nel vano scale. Le problematiche risultano evidenti anche sui prospetti esterni, che risultano fortemente ammalorati a causa dell'umidità e dei danni presumibilmente derivanti anche da tali infiltrazioni.



Impiantistica

Gli impianti idrico ed elettrico risultano regolarmente realizzati e funzionanti. Non è presente un impianto di riscaldamento fisso ma è presente predisposizione impiantistica per la distribuzione del gas metano; al momento tuttavia l'immobile non risulta allacciato alla rete. Il sistema di climatizzazione estiva e invernale dell'unità abitativa è assicurato mediante un climatizzatore, installato nel disimpegno della zona notte.

Conclusioni

L'appartamento risulta funzionale e ben distribuito, con spazi ben illuminati. Necessità però di urgenti interventi di tipo manutentivo e conservativo per migliorarne la vivibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 8, scala A, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 499 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 144,61 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 88,00 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: | €. 61.616,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 55.693,73 |
| Data di conclusione della relazione: | 10/11/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. L'unità immobiliare è attualmente occupata dalla parte debitrice, dal marito e dai due figli minori.

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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 10/10/2023 a Messina ai nn. 28069 RG/22191 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 17/05/2024 a Messina ai nn. 13731 RG/10935 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 21/02/2025 a Messina ai nn. 3647 RG/ 2596 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|--------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 396,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 2.841,47 |
| Millesimi condominiali: | 106,40 |

Ulteriori avvertenze:

Si evidenzia uno stato di degrado relativo alle parti comuni, in particolare ai manti di copertura, che presentano parecchie infiltrazioni, con conseguenti danni ai controsoffitti in cannuciatto. Inoltre, si rileva un deterioramento dei prospetti esterni dell'edificio. Sebbene al momento non siano previste delibere in merito da parte dell'assemblea condominiale, si ritiene opportuno da parte della scrivente segnalare tali criticità che potrebbero essere oggetto di spese future.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 08/02/2007), con atto stipulato il 08/02/2007 a firma di Notaio Marina Magaudo ai nn. rep 612 di repertorio, trascritto il 13/02/2007 a Messina ai nn. 6067 RG/4094 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasferimento Proprietà (dal 23/05/1980 fino al 08/02/2007), con atto stipulato il 23/05/1980 a firma di Notaio Arrigo Antonino, trascritto il 11/06/1980 a Messina ai nn. 11792 RG/10461 RP





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C E C, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di 3 palazzine (A-B-C)
- Cantiere n. 1582 Viale Alberato, rilasciata il 24/07/1951, agibilità del 14/03/1957.

NB: Il parere favorevole espresso dalla CEC non è stato reperito tra gli atti esaminati nel fascicolo presente all'Ufficio Tecnico Comunale. Si riporta a supporto Autorizzazione di Abitabilità ove risulta indicata la data di approvazione (24.7.1951) del progetto da parte della CEC.

N. Autorizzazione di Abitabilità, agibilità del 14/03/1957

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con decreto n. 958/89 del 24.7.1989, l'immobile ricade in zona B0a. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Residenziale del centro urbano totalmente edificata a meno di lotti interclusi.

Interventi consentiti:

- Ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni ;
- ristrutturazione viaria ed edilizia di isolati o complessi edilizi.

Strumenti di attuazione:

- concessione edilizia per gli interventi di cui al punto a);
- piano particolareggiato per gli interventi di cui al punto b).

Prescrizioni edificatorie:

1. Densità edilizia fondiaria max consentita: 5 mc/mq.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti è ammessa una densità edilizia fondiaria superiore a 5 mc/mq e comunque non superiore al 70% di quella preesistente;

2. L'altezza massima ed il numero dei piani deve essere pari a quello degli edifici attigui o circostanti e comunque l'altezza massima consentita non può superare i metri lineari 20,00;

3. La distanza dai confini dei lotti deve essere pari alla metà dell'altezza e, comunque, non inferiore a ml. 5,00; E' ammessa l'edificazione sia in aderenza che sul confine;

4. La distanza tra fabbricati deve essere pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con il minimo assoluto di m. 5,00. E' prescritta, comunque, la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

5. Per l'edificazione di lotti interclusi non prospettanti su pubbliche vie è obbligatorio l'accesso carraio della larghezza minima di ml. 6,00;

6. Può essere consentito per i nuovi edifici l'arretramento dal filo stradale purché non inferiore a ml. 3,00;

7. Le disposizioni inerenti alle distanze dei fabbricati dal ciglio delle strade e quelle relative alla distanza tra fabbricati con interposte strade destinate al traffico di veicoli, devono essere adeguate alla normativa vigente in materia (Norma introdotta con il D.A. 434/DRU del 9.6.1993).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Chiusura di un balcone con infissi in alluminio - Demolizione di un tramezzo e chiusura di un vano porta per realizzazione unico ambiente cucina-soggiorno

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





Costi di regolarizzazione:

- CILA in Sanatoria comprensiva di sanzione e oneri del tecnico : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

CILA IN SANATORIA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria in atti non conforme allo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa e oneri per il tecnico: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Dall'esame della planimetria catastale in atti relativa all'immobile oggetto di procedura, si riscontra che la rappresentazione grafica non corrisponde allo stato effettivo dei luoghi. In particolare, lo studio dei documenti ha evidenziato una difformità risalente presumibilmente all'accatastamento del 1954, riguardante l'associazione dei subalterni agli immobili. Nel caso specifico, la planimetria del sub 8 (oggetto di procedura), che appartiene alla SCALA A del fabbricato, risulta erroneamente associata all'appartamento ubicato al piano terzo della SCALA B, identificato con il sub 15, e viceversa. Pertanto, al fine di regolarizzare la planimetria del sub 8 e renderla conforme allo stato dei luoghi, risulta necessario procedere alla variazione catastale delle planimetrie relative a entrambi i subalterni, previa autorizzazione del proprietario del sub 15.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificato di conformità degli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico: €1.500,00
- Dichiarazione di conformità impianto idrico: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico - Impianto Idrico

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:



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

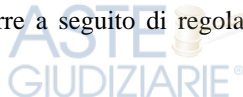
Costi di regolarizzazione:

- Attestazione di Prestazione Energetica (APE): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Certificato Attestazione di Prestazione Energetica.

Documento da redarre a seguito di regolarizzazione edilizia e catastale (CILA in SANATORIA e DOCFA)



BENI IN MILAZZO VIA GIORGIO RIZZO 132

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MILAZZO Via Giorgio Rizzo 132, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ubicazione e contesto

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è un appartamento ubicato nella Via Giorgio Rizzo 132 del Comune di Milazzo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 6 part. 499 sub. 8 cat. A4, posto al terzo piano di un fabbricato condominiale a quattro elevazioni fuori terra, inserito in un Condominio denominato INA CASA costituito da tre palazzine, identificate come Corpo A, B e C.

Ogni palazzina, con ingresso autonomo, è costituita da 8 appartamenti (2 per piano) e il bene oggetto della procedura in oggetto è ubicato nel Corpo A.

Descrizione dell'immobile

L'immobile, appartamento di tipo economico di circa 88 mq commerciali, ha una superficie utile interna all'incirca così suddivisa:

- Cucina-soggiorno: 28 mq
- Camera da letto matrimoniale: 14 mq
- Camera da letto: 10 mq
- WC con doccia: 4 mq
- Ripostiglio: 1,50 mq
- Ingresso: 4 mq
- Disimpegno: 10 mq

L'abitazione è completata da tre piccoli balconi, per una superficie totale di circa 9 mq. Di questi, uno, accessibile dalla cucina, è stato chiuso con infissi in alluminio, mentre gli altri due sono accessibili rispettivamente dalla zona soggiorno e dalla camera da letto; quest'ultimo ha affaccio sulla via Giorgio Rizzo mentre gli altri due prospettano sul cortile interno.

Finiture e caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'edificio è stato realizzato in c.a. a travi e pilastri e murature in mattoni pieni; i solai sono del tipo misto in laterizio e c.a. Le finiture interne sono di tipo standard e coerenti con la destinazione residenziale dell'immobile. La pavimentazione di tutti gli ambienti, compreso il servizio igienico, è costituita da piastrelle in ceramica. Nel bagno, a cui si accede mediante un gradino, è presente un rivestimento ceramico a parete fino a circa due metri di altezza; tutte le altre pareti e i soffitti dell'intero appartamento sono tinteggiati con pitture in tonalità medio-chiare. Le porte interne sono in massello di abete. I serramenti esterni sono in alluminio, con imbotti rovinati in alcuni punti. Il sistema di oscuramento è affidato ad avvolgibili in PVC, azionati manualmente.

Stato manutentivo e conservazione

L'appartamento si presenta in condizioni generali mediocri; necessita di diversi interventi di manutenzione, per migliorarne l'efficienza e il decoro, tra cui si indicano come principali:

- Interventi di ripristino in diverse zone interessate da tracce di condensa e/o umidità, soprattutto nelle parti alte delle murature e nei controsoffitti in incannucciato





• Rinfrescatura della pittura interna

Si segnala anche che le infiltrazioni provenienti dal piano di copertura a falde hanno causato gravi danni al controsoffitto in cannucciato presente nel vano scale. Le problematiche risultano evidenti anche sui prospetti esterni, che risultano fortemente ammalorati a causa dell'umidità e dei danni presumibilmente derivanti anche da tali infiltrazioni.

Impiantistica

Gli impianti idrico ed elettrico risultano regolarmente realizzati e funzionanti.

Non è presente un impianto di riscaldamento fisso ma è presente predisposizione impiantistica per la distribuzione del gas metano; al momento tuttavia l'immobile non risulta allacciato alla rete. Il sistema di climatizzazione estiva e invernale dell'unità abitativa è assicurato mediante un climatizzatore, installato nel disimpegno della zona notte.

Conclusioni

L'appartamento risulta funzionale e ben distribuito, con spazi ben illuminati. Necessità però di urgenti interventi di tipo manutentivo e conservativo per migliorarne la vivibilità .



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 8, scala A, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 499 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 144,61 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.



ASTE
GIUDIZIARIE®

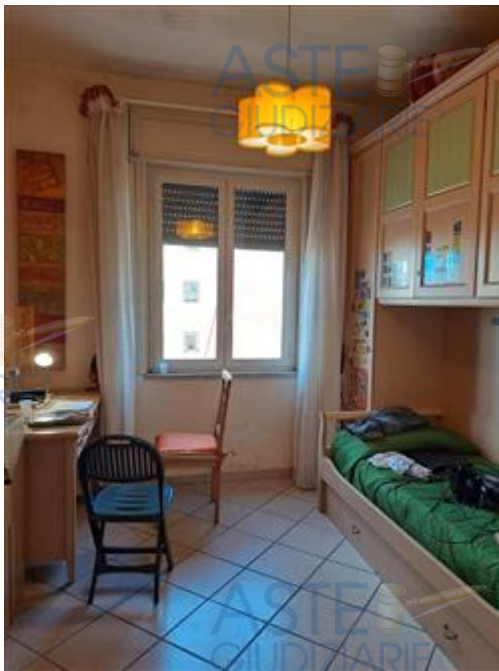
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area portuale (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto - Messina). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

tecnico incaricato: arch. Caterina Crifo'

Pagina 9 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





SERVIZI

- scuola elementare
- supermercato
- negozi al dettaglio
- palestra
- musei
- farmacie
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 6 km
- ferrovia distante 3,5 km
- autobus distante 200 metri
- porto distante 500 metri
- aeroporto distante 150 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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 | 88,00 | x | 100 % | = | 88,00 |



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

88,00

88,00

PIANTA
SCALA 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta

ASTE
GIUDIZIARIE®

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: 05/11/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare On line - Tempo Casa

Descrizione: Bilocale - Piano terra

Indirizzo: Via Giorgio Rizzo 126

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 1.196,97 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare On line - Casa In

Descrizione: Appartamento Piano Terra

tecnico incaricato: arch. Caterina Crifo'

Pagina 11 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Indirizzo: Via Colonnello F. Bertè, 112
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq



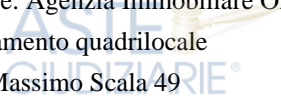
COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/11/2025
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare On line - Mercato Immobiliare
Descrizione: Appartamento 5 locali
Indirizzo: Via San Giovanni 31
Superfici principali e secondarie: 141
Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 992,91 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/11/2025
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare On line - Mercato Immobiliare
Descrizione: Appartamento quadrilocale
Indirizzo: Via Cap. Massimo Scala 49
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq



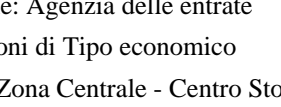
COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/11/2025
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare On line - ImmobiliFin
Descrizione: Appartamento terzo piano con ascensore
Indirizzo: Via Colonnello F. Magistri
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 113.000,00 pari a 869,23 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle entrate
Descrizione: Abitazioni di Tipo economico
Indirizzo: Milazzo - Zona Centrale - Centro Storico - Porto
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:





Prezzo: 1.090,00 pari a 1.090,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \Sigma P_n / n$ dove:

V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;

P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;

n = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: $V_m = 1.050,49$ €/mq

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad 980,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,00 x 980,00 = 86.240,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 86.240,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 86.240,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la redazione della stima (Allegato - Elaborato di Stima) e la determinazione del valore di mercato (V_m) dell'immobile in oggetto si è scelto il sistema comparativo che utilizza una serie di coefficienti correttivi desunti dall'elaborazione comparata dello "Studio Castello".

Si è proceduto inizialmente ad una indagine di mercato per verificare i V_m medi per immobili simili, successivamente sono stati analizzati tre parametri: la zona in cui l'immobile è ubicato, l'edificio e l'alloggio vero e proprio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Milazzo, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati del Mercato immobiliare, ed inoltre: Agenzie immobiliari on line

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 | 88,00 | 0,00 | 86.240,00 | 86.240,00 |
| | | | | 86.240,00 € | 86.240,00 € |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione | importo |
|---|--------------------|
| Interventi per la sostituzione dei controsoffitti, il risanamento e ripristino delle parti ammalorate, inclusa la tinteggiatura di soffitti e pareti, e ogni altro onere per eseguire il lavoro a regola d'arte. Si stimano a corpo | -10.000,00 |
| | 10.000,00 € |

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 8.624,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.616,00**

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: **€. 3.080,80**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.841,47**
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: **€. 55.693,73**

data 10/11/2025



il tecnico incaricato
arch. Caterina Crifo'

