



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MEDIOLANUM SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna SMEDILE

CUSTODE:

Avv. Maria Luisa CAMPAGNA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Francesca ALLEGRA

CF:LLGFNC81C41F206H

con studio in MILAZZO (ME) VIA COLONNELLO BERTÈ, 112

telefono: 3484404566

email: francescaallegra@virgilio.it

PEC: francescaallegra@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 35/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
APPARTAMENTO a MILAZZO via Umberto I n° 43, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura è ubicato nel Comune di Milazzo (ME), in via Umberto I, n° 43, nel pieno centro storico della città.

Consiste in un appartamento, cat. A2 destinato a civile abitazione, sito al piano quarto di un edificio a cinque elev. f.t.

La zona è ampiamente servita sia per quanto riguarda servizi di urbanizzazione primaria (strade, allacci alle principali reti urbane...) sia per quanto riguarda quelli di urbanizzazione secondaria (asili, scuole, mercati di quartiere, chiese...).

L'immobile ricade in "Zona A" (Centro Storico) del Vigente Strumento Urbanistico, è individuabile al NCUE al Fg. 26, part. 459, sub. 4.

Il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile oggetto di procedura è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare, stretto e lungo, a cinque elev. f.t., con un corpo scale (senza ascensore) che serve un immobile per piano e il terrazzo di copertura.

L'appartamento in oggetto confina:

- ad EST con affaccio su via Umberto I;
- a SUD è in aderenza ad un piccolo fabbricato a 1 elev. f.t..
- ad OVEST con affaccio su immobili retrostanti;
- a NORD è in aderenza ad un piccolo fabbricato a 2 elev. f.t...

All'appartamento sito al piano quarto, come già accennato, si accede tramite un vano scala condominiale senza ascensore, la struttura portante è realizzata in c.a., i solai di interpiano e di copertura sono in latero-cemento; le tamponature esterne sono in laterizi; le rifiniture sia interne che esterne sono del tipo civile.

Ha una superficie complessiva di mq 75 ca. (comprese le tramezzature interne), un balconcino di circa mq 6,70 che affaccia su via Umberto I, al quale si accede dalla camera e da un altro piccolo ambiente; un altro balconcino di mq 3,30 ca. a cui si accede dalla cucina che affaccia sulla parte retrostante del fabbricato; l'altezza utile è di m 3,00 ca.

L'appartamento è così composto:

- Ingresso



- Disimpegno
- Camera da letto
- Guardaroba
- WC con doccia
- Cucina

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 459 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 04, consistenza 3,5 vani, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: via Umberto I



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,00 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:	€. 114.660,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.500,00
Data della valutazione:	25/09/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Data del sopralluogo: 24/06/2024 (ALLEGATO_2 Verbale di sopralluogo)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 19/03/2019 - Registro Particolare 5032 Registro Generale 6905
Pubblico ufficiale CUTRUPA SALVATORE Repertorio 2578/1958 del 14/03/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
(ALLEGATO_6)

ISCRIZIONE del 19/03/2019 - Registro Particolare 954 Registro Generale 6906
Pubblico ufficiale CUTRUPA SALVATORE Repertorio 2579/1959 del 14/03/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



TRASCRIZIONE del 07/05/2024 - Registro Particolare 9894 Registro Generale 12488
Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO TRIB.DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 541 del 24/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(ALLEGATO_7)





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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/03/2019).

ALLEGATO_3 - Atto di Compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 27/03/2003 fino al 14/03/2019)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 27/03/2006 fino al 14/03/2019)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:





Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

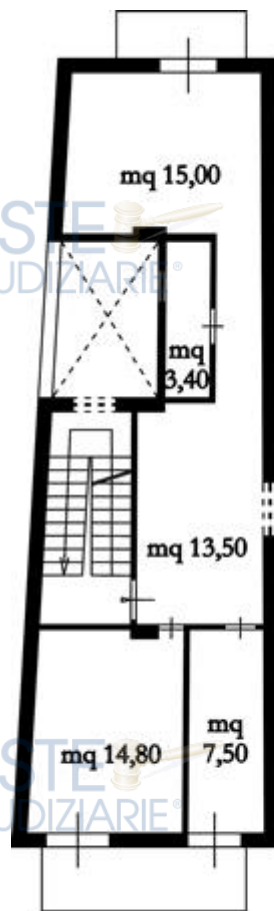
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La costruzione dell'immobile oggetto di procedura, così come dichiarato in fase di compravendita dalla parte venditrice, risulta iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e dopo la sua realizzazione, non è stata oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione od autorizzazione. Tale dichiarazione risulta verosimile anche alla luce dell'Accesso agli Atti Amministrativi eseguito presso l'Ufficio Tecnico Comunale durante il quale non è emerso alcun documento relativo all'immobile in oggetto. Per tale motivo non è possibile parlare di non conformità edilizia dell'immobile, è tuttavia doveroso precisare, che alla luce delle normative vigenti in materia edilizia ed in conformità al regolamento edilizio vigente sarebbe necessario apportare modifiche interne all'immobile per adeguarlo ai nuovi standard urbanistici, anche al fine dell'ottenimento dell'abitabilità (non presente ad oggi in alcun atto in possesso della scrivente).

L'immobile risulta **conforme**.





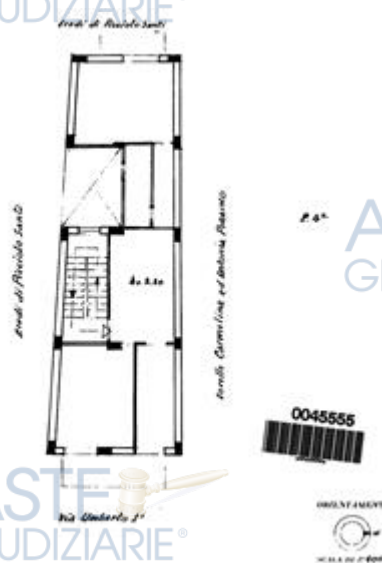
Pianta Appartamento - ALLEGATO_8 - Elaborato grafico

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio di Mappa Catastale (ALLEGATO_4)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria Catastale in atti (ALLEGATO_5)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN MILAZZO VIA UMBERTO I N° 43

APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A**APPARTAMENTO** a MILAZZO via Umberto I n° 43, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura è ubicato nel Comune di Milazzo (ME), in via Umberto I, n° 43, nel pieno centro storico della città.

Consiste in un appartamento, cat. A2 destinato a civile abitazione, sito al piano quarto di un edificio a cinque elev. f.t.

La zona è ampiamente servita sia per quanto riguarda servizi di urbanizzazione primaria (strade, allacci alle principali reti urbane...) sia per quanto riguarda quelli di urbanizzazione secondaria (asili, scuole, mercati di quartiere, chiese...).

L'immobile ricade in "Zona A" (Centro Storico) del Vigente Strumento Urbanistico, è individuabile al NCUE al Fg. 26, part. 459, sub. 4.

Il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile oggetto di procedura è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare, stretto e lungo, a cinque elev. f.t., con un corpo scale (senza ascensore) che serve un immobile per piano e il terrazzo di copertura.



L'appartamento in oggetto confina:

- ad EST con affaccio su via Umberto I;
- a SUD è in aderenza ad un piccolo fabbricato a 1 elev. f.t..
- ad OVEST con affaccio su immobili retrostanti;
- a NORD è in aderenza ad un piccolo fabbricato a 2 elev. f.t...

All'appartamento sito al piano quarto, come già accennato, si accede tramite un vano scala condominiale senza ascensore, la struttura portante è realizzata in c.a., i solai di interpiano e di copertura sono in latero-cemento; le tamponature esterne sono in laterizi; le rifiniture sia interne che esterne sono del tipo civile.

Ha una superficie complessiva di mq 75 ca. (comprese le tramezzature interne), un balconcino di circa mq 6,70 che affaccia su via Umberto I, al quale si accede dalla camera e da un altro piccolo ambiente; un altro balconcino di mq 3,30 ca. a cui si accede dalla cucina che affaccia sulla parte retrostante del fabbricato; l'altezza utile è di m 3,00 ca.

L'appartamento è così composto:

- Ingresso
- Disimpegno
- Camera da letto
- Guardaroba
- WC con doccia
- Cucina

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 459 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 04, consistenza 3,5 vani, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: via Umberto I



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Vista satellitare



Vista su via Umberto I

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dall'ingresso si accede ad ampio disimpegno di mq 13,50, da qui a destra alla camera da letto di mq 14,80, ad un altro piccolo ambiente guardaroba di mq 7,50 cameretta; a sinistra dell'ingresso troviamo un piccolo corridoio di passaggio che conduce al WC con doccia di mq 3,40 ed alla zona cucina di mq 15,00.

In tutti gli ambienti è rispettato il rapporto aero-illuminante di 1/8 previsto dalla normativa igienico-sanitaria vigente.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato dal debitore, abitato e rifinito in tutte le sue parti. Si trova in un discreto stato di conservazione ad eccezione fatta per alcune macchie sul soffitto della zona ingresso, presumibilmente dovute ad una insufficiente aerazione dell'ambiente. La pavimentazione di recente manutenzione è posata "a tappeto" in tutto l'appartamento; anche il WC risulta completo in tutte le sue parti, con lavabo, vaso, bidet e doccia, anch'esso risulta ristrutturato di recente.

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	75,00	x	100 %	=	75,00
BALCONE su via Umberto I	6,70	x	30 %	=	2,01
BALCONE retrostante	3,30	x	30 %	=	0,99
Totale:	85,00				78,00

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: Next Casa

Descrizione: Appartamento via 20 Settembre 202, Centro, Milazzo

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.324,79 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: Grimaldi Immobiliare

Descrizione: Appartamento via Enrico Cosenz 13, Centro, Milazzo

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.047,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Gabetti Franchising

Descrizione: Appartamento via Risorgimento, 105, Centro, Milazzo

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.093,75 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari

Descrizione: Anno 2023 _Semestre 2 - valore compreso tra € 930,00 e € 1.250,00

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: $V_m = \sum P_n / n$

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: $V_m = 1.140,00 \text{ €/mq}$

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 1.470,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,00	x	1.470,00	=	114.660,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 114.660,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 114.660,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Milazzo, agenzie: NextCasa, Gabetti Franchising, Grimaldi Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	78,00	0,00	114.660,00	114.660,00
				114.660,00 €	114.660,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 114.660,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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:

€. 17.199,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 97.500,00

data 25/09/2024



il tecnico incaricato
Arch. Francesca ALLEGRA

