

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 45/2024

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MERI' via Malenchini angolo via Medici 46, della superficie commerciale di 53,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Appartamento al primo piano di un complesso edilizio con superf. utile di 41 mq, costituito da ingresso, cucina, due camere e bagno e anti-bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano i
2,90. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 847 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: via Medici, piano: 1, intestato a
Coerenze: Confina a nord ed est con cortile condominiale, a sud con vano scala condominiale, ad ovest con unità immobiliare altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2011.

A.1 posto auto, composto da Area scoperta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.698,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.698,50
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 02/01/2025, con scadenza il 01/01/2029, 1 (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 100.000.000.000.

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

1

Importo ipoteca:

Importo capitale:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il

1

1

Importo ipoteca: 3

Importo capitale: 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquida

pignoramento, st

1.

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:



L'atto di compravendita indica inoltre: "L'immobile viene trasferito alla parte acquirente con i diritti di comproprietà, "pro quota", su tutte le parti e impianti comuni al fabbricato di cui fa parte. L'appartamento venduto ha diritto all'uso esclusivo di un posto auto ubicato nella zona destinata a parcheggio."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. _____, per lavori di Costruzione edificio con n.6 unità immobiliari a tre elev. f.t. a civile abitazione, ris. _____ con il n. _____ di protocollo

Concessione Edilizia _____, per lavori di Frazionamento di n.6 unità immobiliari a tre elev. f.t. in n. _____, con il n. 12 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B - B1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MERI' VIA MALENCHINI ANGOLO VIA MEDICI 46

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERI' via Malenchini angolo via Medici 46, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Appartamento al primo piano di un complesso edilizio con superf. utile di 41 mq, costituito da ingresso, cucina, due camere e bagno e anti-bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 847 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: via Medici, piano: 1, intestato a l
- Coerenze: Confina a nord ed est con cortile condominiale, a sud con vano scala condominiale, ad ovest con unità immobiliare altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2011.

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 residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto - Milazzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,5 Km

buono



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ottimo
ottimo
ottimo
buono
ottimo
buono
buono

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento con superf. utile di 41 mq posto al primo piano di un complesso edilizio a tre elev. f.t. , costituito da ingresso, cucina, due camere, bagno e anti-bagno. All'immobile si accede dalla via Malenchini tramite il cortile condominiale e il vano scala condominiale posto sul lato nord-est

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



dell'edificio.



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	50,00	x	100 %	=	50,00
Superfici di ornamento: balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	60,00				53,00



ACCESSORI:

posto auto, composto da Area scoperta.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	10,00	x	20 %	=	2,00
Totale:	10,00				2,00



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: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento stesso fabbricato

Indirizzo: via Malenchini angolo via Medici

Superfici principali e secondarie: 258

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 577,52 Euro/mq



tecnico incaricato: Arch. Lucia Colosi

Pagina 70 di 83





COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Dell'Immacolata
Superfici principali e secondarie: 134
Superfici accessorie:
Prezzo: 127.000,00 pari a 947,76 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Maimone
Superfici principali e secondarie: 116
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 948,28 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Coppolino
Superfici principali e secondarie: 170
Superfici accessorie:
Prezzo: 108.000,00 pari a 635,29 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Maimone
Superfici principali e secondarie: 145
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 655,17 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per appartamenti in zona simile, i prezzi di compravendita oscillano tra 600,00 e 950,00 €/mq. Infatti la comparazione effettuata tra immobili in vendita nello stesso complesso edilizio e nella zona limitrofa, ha evidenziato un valore medio di mercato di 752,80 €/mq. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile e l'epoca di costruzione, si assume l'importo di 752,80 €/mq a cui si applica il coefficiente migliorativo 1,2 per la localizzazione e l'esposizione panoramica. Pertanto si individua il valore di 903 €/mq. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,00	x	903,00	=	47.859,00
Valore superficie accessori:	2,00	x	903,00	=	1.806,00
					49.665,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 49.665,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 49.665,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Merì, agenzie: Milazzo - Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	53,00	2,00	49.665,00	49.665,00
				49.665,00 €	49.665,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è divisibile.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 4.966,50**

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: **€. 44.698,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

tecnico incaricato: Arch. Lucia Colosi

Pagina 72 di 83





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:

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: €.**44.698,50**

