

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

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILAZZO via Tukory 41, della superficie commerciale di **37,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento a piano terra con superf. utile di 30 mq composto da ingresso, cucina, un bagno e una camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala Corpo C, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1689 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: via Tukory 41, piano: T, intestato a l
....., derivante da Particella 1689, sub. 2

Coerenze: Confina a nord e a sud con il cortile di pertinenza del fabbricato "Corpo C", a est con il vano scala condominiale, ad ovest con altra unità immobiliare stessa ditta (sub.29).

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.565,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.565,20
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 Inquilino.
Contratto di affitto non esibito.

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, s

Importo ipoteca:

Importo capitale:

La formalità è riferita all'intero immobile censito al subalterno 2, prima che fosse frazionato nel 2023 negli attuali subalterni 28 e 29. L'ipoteca è stata rinnovata con

ipoteca **legale** attiva, s

2023/07/27, a fav

esattoriale.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

La formalità è riferita all'intero immobile censito al subalterno 2, prima che fosse frazionato nel 2023 negli attuali subalterni 28 e 29.

ipoteca **giudiziale** attiva, s

importo ipoteca: 500.000,00

Importo capitale: 241.985,44.

La formalità è riferita all'intero immobile censito al subalterno 2, prima che fosse frazionato nel 2023 negli attuali subalterni 28 e 29.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, s

La formalità è riferita all'intero immobile censito al subalterno 2, prima che fosse frazionato nel 2023 negli attuali subalterni 28 e 29.

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:

Il posto auto scoperto, quale pertinenza esclusiva dell'originario subalterno 2 da cui deriva l'immobile in oggetto subalterno 28, nella proposta di suddivisione dei lotti al fine della vendita, viene attribuito per intero all'immobile subalterno 29.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'atto di compravendita è riferito all'intero immobile censito al subalterno 2, prima che fosse frazionato nel 2023 negli attuali subalterni 28 e 29. L'atto riporta inoltre le seguenti annotazioni: Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento e quindi viene pure trasferito, il posto auto scoperto ubicato nella zona parcheggio del complesso e precisamente il posto auto delimitato in loco con strisce verticali di vernice bianca e contraddistinto col numero 11 (undici). Nel regolamento di condominio vigente per l'intero complesso edilizio, all'appartamento in oggetto sono stati attribuiti diritti di comproprietà pari a 35,58/1000 su tutte le parti ed impianti comuni all'intero complesso edilizio corpo "c".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 1000 e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Costruzione di quattro fabbricati a sei elevazioni f.t. per civile abitazione e attività commerciale., presentata il 2/11/2011 con il n. 1000/2011, protocollo, rilasciata il 2/11/2011 con il n. 8 di protocollo, con il n. 1000/2011 con il n. 1000/2011 ocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

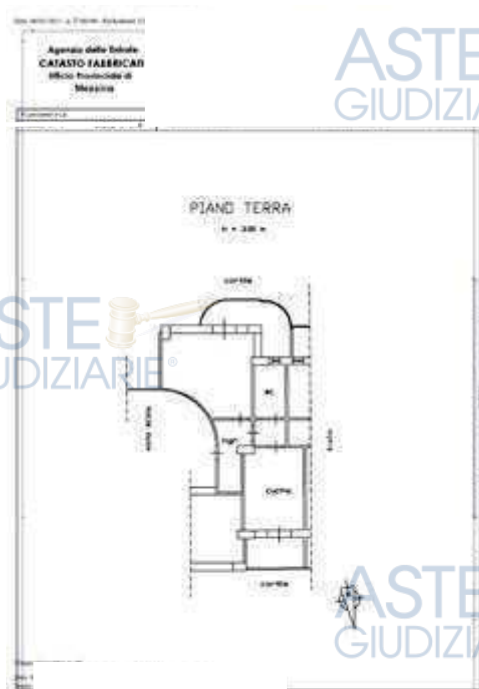
PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 958/DRU del 24/07/1989, l'immobile ricade in zona B1a

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il subalterno 28 e l'adiacente 29 derivano dalla divisione catastale del 2023 del precedente subalterno 2. Per il frazionamento in due unità immobiliari dal subalterno 2 ai sub.28 e 29 non risulta presentata pratica edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

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



BENI IN MILAZZO VIA TUKORY 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILAZZO via Tukory 41, della superficie commerciale di **37,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (l-
Appartamento a piano terra con superf. utile di 30 mq composto da ingresso, cucina, un bagno e una camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala Corpo C, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1689 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: via Tukory 41, piano: T, intestato :
, derivante da Particella 1689, sub. 2

Coerenze: Confina a nord e a sud con il cortile di pertinenza del fabbricato "Corpo C", a est con il vano scala condominiale, ad ovest con altra unità immobiliare stessa ditta (sub.29).

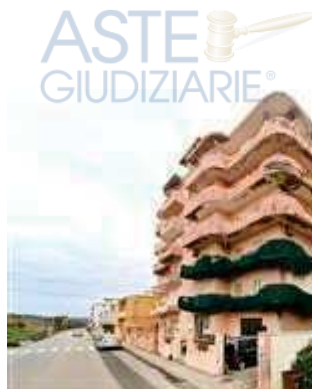
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, .



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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spiaggia di Ponente - Milazzo.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 6,5 Km

autobus distante 800 m

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a piano terra con superf. utile di 30 mq composto da ingresso, cucina, un bagno e una camera. L'immobile fa parte di un complesso edilizio composto da quattro corpi adiacenti a sei elevazioni f.t. L'accesso all'immobile è garantito dalla vi aTukory attraverso il cortile condominiale.

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	35,00	x	100 %	=	35,00
Superfici di ornamento: balconi	8,00	x	30 %	=	2,40
Totale:	43,00				37,40





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 Tukory
Superfici principali e secondarie: 91
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 1.043,96 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento stesso fabbricato
Indirizzo: via Tukory
Superfici principali e secondarie: 134
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 820,90 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento stesso fabbricato
Indirizzo: via Tukory
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 198.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento stesso fabbricato
Indirizzo: via Tukory
Superfici principali e secondarie: 148
Superfici accessorie:
Prezzo: 198.000,00 pari a 1.337,84 Euro/mq



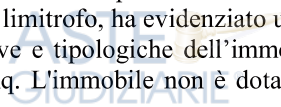
COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento stesso fabbricato
Indirizzo: via Tukory
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 198.000,00 pari a 1.320,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Tukory
Superfici principali e secondarie: 135
Superfici accessorie:
Prezzo: 155.000,00 pari a 1.148,15 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che per appartamenti in zona simile, i prezzi di compravendita oscillano tra 800,00 e 1.700,00 €/mq. Infatti la comparazione effettuata tra immobili in vendita nello stesso complesso edilizio e nel comparto limitrofo, ha evidenziato un valore medio di mercato di 1.220 €/mq. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile e la località dove è situato, si assume quindi l'importo di 1.220 €/mq. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

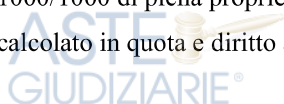
Valore superficie principale: 37,40 x 1.220,00 = 45.628,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.628,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 45.628,00



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 Milazzo, agenzie: Milazzo, 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	37,40	0,00	45.628,00	45.628,00
				45.628,00 €	45.628,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è divisibile.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€ 4.562,80

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

€ 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 38.565,20



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:

€ 0,00





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:

€. 38.565,20

