



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 62/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

dott. Giuseppe Lo Presti



CUSTODE:

avv. Gianluca Carrozza



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Alessandro Maiorana**

CF:MRNLSN71M27F206P

con studio in MILAZZO (ME) V. S. MARINA, 213

telefono: 0909229420

email: alex.maio@tiscali.it

PEC: alessandro.maiorana@ingpec.eu



tecnico incaricato: Alessandro Maiorana

Pagina 1 di 20





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 62/2024

## LOTTO 1



### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A capannone artigianale** a MILAZZO via Acquevirole 125, della superficie commerciale di **4.400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato è ubicato in Milazzo tra la via Acquevirole e la via Tindaro La Rosa. La struttura è in acciaio ed è formata da un reticolo di telai tridimensionali, ha dimensioni in pianta di ml 64x27 circa e dispone di piano terra, piano primo/ammezzato, piano secondo e piano terzo. Il Lotto 1 comprende l'intero fabbricato ad eccezione del piano terzo. Al piano terra sono presenti i locali destinati a officina meccanica, magazzino pezzi di ricambio, area espositiva (concessionaria) oltre a vari locali tecnici e servizi igienici. Al piano primo/ammezzato sono presenti uffici, sale riunioni e locali tecnici con servizi igienici. Al piano secondo, collegato da una rampa in calcestruzzo armato che permette l'accesso degli autoveicoli, è ubicata la carrozzeria oltre a locali tecnici e servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di ml 6,55 p.t. - ml 2,70 p.p. - ml 3,90 p.s..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 21 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/8, classe 02, rendita 50.906,12 Euro, indirizzo catastale: via Acquevirole, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4.400,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.529.925,91</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.077.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>17/03/2025</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.





Al piano secondo, nell'angolo sud-est, sono stati ricavati alcuni locali che costituiscono, di fatto, una dependance dell'appartamento al terzo piano formata da un ampio monolocale munito di servizi. Al momento del sopralluogo tali spazi sono utilizzati dal sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , legale rappresentante della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per le sue attività. Tali locali non sono riportati nella planimetria catastale e non sono reperibili pratiche edilizie presso l'Ufficio tecnico del Comune di Milazzo relative alla loro realizzazione. Tali locali possono però essere facilmente ridestinati ad un uso compatibile con la destinazione d'uso dell'immobile, ossia deposito e/o uffici. È però necessario provvedere alla regolarizzazione edilizia e urbanistica oltreché catastale. Nei piani terra, primo/ammezzato e secondo sono attualmente custoditi i beni e le scritture contabili afferenti a tre società illimitatamente responsabili poste in Liquidazione Giudiziale ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). L'intero fabbricato (al eccezione del terzo piano) costituisce infatti la sede operativa e lagale di una società di fatto tra tali predette società. Con riferimento ai beni custoditi, tra i quali un magazzino ricambi, è in corso di completamento la relativa stima e verranno poi avviate le operazioni di vendita.



#### **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**, stipulata il 03/01/2008 a firma di atto notaio Magaudda Marina ai nn. 997/655 di repertorio, iscritta il 04/01/2008 a Messina ai nn. 381/69, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 7.500.000,00.

Importo capitale: 15.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento in data 08/06/2024 del Tribunale - UNEP Barcellona Pozzo di Gotto, nn. 842 di repertorio, trascritto il 18/06/2024 a Messina ai nn. 19978/15976, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Tribunale - UNEP Barcellona Pozzo di Gotto

### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società da cui trae origine la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ossia la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , i terreni che hanno generato l'ente urbano riportato in NCT fg. 8 particella 21 su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Rocco Della Cava del 05/05/1976 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 19/05/1976 al numero di registro generale 8554 e numero di registro particolare 7472.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società, con atto stipulato il 08/09/1988 a firma di notaio Esterina Calderone, trascritto il 31/10/1988 a Messina ai nn. 28000/23557

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono consentiti solo gli interventi di recupero del patrimonio edilizio secondo la definizione a questi data dall'art. 20 dell L.R. n. 71 del 27/12/1978

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **24/76** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione edificio industriale per la trasformazione ed elaborazione veicoli industriali, rilasciata il 20/02/1976 con il n. 24 di protocollo, agibilità del 06/03/1987

Autorizzazione edilizia N. **74**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne e cambio destinazione d'uso, rilasciata il 22/10/1986 con il n. 74 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio destinazione d'uso in locali commerciali di porzione del piano terra, rilasciata il 23/03/1995 con il n. 95 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 27 marzo 1986, l'immobile ricade in zona DE2 - Area destinata a servizi ed attrezzature del futuro porto commerciale da individuarsi con apposito piano regolatore. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Milazzo. Sono consentiti con singola concessione o autorizzazione, nelle more della redazione del P.P. connesso con l'individuazione del porto commerciale, interventi di cui all'art. 20 della L.R. n. 71/1978.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria - Art. 37 del D.P.R. 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze tecniche per redazione SCIA in sanatoria art. 37 DPR 380/2001: €3.000,00
- Sanzioni: €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni





Sala riunioni piano primo/ammazzato



Locali direzionali al piano primo/ammazzato

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa configurazione delle partizione interne rilevata ai piani primo/ammazzato e al piano secondo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di modello Docfa al portale SISTER dell'Agencia delle Entrate

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali per redazione di modello Docfa: €4.500,00
- Tasse Catasto: €120,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni.

Sono da aggiornare le planimetrie catastali



Locali realizzati al piano primo/ammazzato



Locali realizzati al piano primo/ammazzato

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MILAZZO VIA ACQUEVIOLE 125

**CAPANNONE ARTIGIANALE**



**capannone artigianale** a MILAZZO via Acquevirole 125, della superficie commerciale di **4.400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato è ubicato in Milazzo tra la via Acquevirole e la via Tindaro La Rosa. La struttura è in acciaio ed è formata da un reticolo di telai tridimensionali, ha dimensioni in pianta di ml 64x27 circa e dispone di piano terra, piano primo/ammezzato, piano secondo e piano terzo. Il Lotto 1 comprende l'intero fabbricato ad eccezione del piano terzo. Al piano terra sono presenti i locali destinati a officina meccanica, magazzino pezzi di ricambio, area espositiva (concessionaria) oltre a vari locali tecnici e servizi igienici. Al piano primo/ammezzato sono presenti uffici, sale riunioni e locali tecnici con servizi igienici. Al piano secondo, collegato da una rampa in calcestruzzo armato che permette l'accesso degli autoveicoli, è ubicata la carrozzeria oltre a locali tecnici e servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di ml 6,55 p.t. - ml 2,70 p.p. - ml 3,90 p.s. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 21 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/8, classe 02, rendita 50.906,12 Euro, indirizzo catastale: via Acquevirole, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



Locali espositivi al piano terra



Officina meccanica al piano terra

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area portuale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica.

#### COLLEGAMENTI

porto distante 1 km  
ferrovia distante 3 km  
autostrada distante 4 km  
superstrada distante 2 km

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:





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



ottimo ★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★  
ottimo ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è ubicato in Milazzo, tra le vie Acqueviola e la via Tindaro La Rosa. Ha una struttura in acciaio formata da un reticolo di telai tridimensionali costituenti un edificio a 4 elevazioni fuori terra le cui dimensioni in pianta sono di circa ml 64 x 27. I solai hanno struttura in acciaio con massetti in calcestruzzo, le tamponature sono in muratura. Nell'angolo sud-est del fabbricato è presente un corpo scale e ascensore che permette di raggiungere tutti i piani. Sul lato sud è inoltre presente una rampa in calcestruzzo armato che permette agli autoveicoli di raggiungere il secondo piano.

- Al piano terra è presente un ampio locale destinato a officina meccanica, un locale magazzino ricambi ed è inoltre presente un'ampia zona attrezzata come concessionaria auto essendo fornita di area espositiva, ampie vetrine sulla via Acqueviola, uffici oltre a locali tecnici. Il piano dispone inoltre di locali tecnici, bagni e spogliatoi per le maestranze, un'area sopraelevata per le riunioni, zone destinate a sale d'aspetto per i clienti;
- A piano primo sono presenti essenzialmente uffici, archivi, depositi oltre a servizi igienici e vari locali tecnici;
- Al piano secondo è ubicata la carrozzeria. Sono presenti attrezzature, tra le quali un forno per la verniciatura delle automobili e un locale attrezzato per la preparazione delle vernici, locali tecnici e servizi igienici.
- Il fabbricato è munito di impianti idraulico, elettrico e antincendio. Quest'ultimo è di tipo attivo con sistema automatico di estinzione a pioggia (sprinkler). Fino a quando nel fabbricato si svolgevano le attività commerciali e di officina l'impianto antincendio è stato sottoposto a regolare manutenzione emunito di Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

In data successiva ai sopralluoghi un episodio ventoso verificatosi nel comprensorio di Milazzo ha causato il distacco di alcuni pannelli della copertura della pensilina in prossimità dell'accesso all'officina del piano terra (si vedano le foto n. 57 e n. 58 dell'allegato fotografico). Il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha provveduto a far rimuovere da una ditta di sua fiducia i pannelli distaccati che potevano costituire una fonte di pericolo.

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
Magazzino piano terra e piano ammezzato	579,00	x	100 %	=	579,00
Officina piano terra e piano secondo	2.765,00	x	100 %	=	2.765,00
Area commerciale/espositiva piano terra	407,00	x	100 %	=	407,00
Uffici piano ammezzato	600,00	x	100 %	=	600,00
Piazzale d'ingresso piano terra	490,00	x	10 %	=	49,00
<b>Totale:</b>	<b>4.841,00</b>				<b>4.400,00</b>





Planimetrie piani terra e ammezzato



Planimetria piano secondo

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2025

Fonte di informazione: Pluto Immobiliare - via Ugo Bassi 31 Messina

Descrizione: Uffici direzionali con annesso capannone

Indirizzo: Contrada Gabbia Pace del Mela

Superfici principali e secondarie: 2200

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 6,82 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2025

Fonte di informazione: Daca Immobiliare di D'Arcangeli Tommaso - Lungomare G. Garibaldi 81, Milazzo (ME)

Descrizione: Locale commerciale con piazzale

Indirizzo: via Nazionale - Pace del Mela (ME)

Superfici principali e secondarie: 1888

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.800.000,00 pari a 953,39 Euro/mq

##### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

tecnico incaricato: Alessandro Maiorana

Pagina 9 di 20



Fonte di informazione: Caruso Immobiliare - via Umberto I 205, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: via Giacomo Medici - Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.150,00 pari a 4,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2025

Fonte di informazione: Vera Immobiliare - via Umberto I 333 - Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Descrizione: Struttura commerciale

Indirizzo: via Sant'Andrea, Barcellona Pozzo di Gotto (ME)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.272,73 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione è stato utilizzato il metodo della capitalizzazione diretta con ricerca remota del saggio di capitalizzazione secondo gli standard valutativi internazionali. Sono stati individuati a tale scopo per gli immobili a destinazione commerciale tre segmenti di mercato situati tutti nel medesimo contesto socio-economico: il segmento A (Pace del Mela), il segmento B (Barcellona Pozzo di Gotto) e il segmento subject (Milazzo - centro storico/porto). Si è effettuato uno studio del mercato immobiliare nei tre segmenti attingendo dati presso l'Agenzia delle Entrate e presso operatori economici del settore immobiliare. I canoni e i prezzi unitari rilevati nei segmenti A e B sono stati corretti con i rispettivi aggiustamenti per renderli omogenei a quelli del segmento subject. Si è quindi proceduto al calcolo del saggio di capitalizzazione con le metodologie riportate nella letteratura scientifica specialistica (Marco Simonotti, Valutazione Immobiliare Standard, ed. Stimatrix). Il Canone annuo è stato stimato facendo riferimento ai valori più bassi rilevati nel segmento subject in considerazione delle dimensioni dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>300.000,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>6,61%</b>
Valore immobile:	<b>4.538.577,91</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 4.538.577,91</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 4.538.577,91</b>

## 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	capannone artigianale	4.400,00	0,00	4.538.577,91	4.538.577,91
				<b>4.538.577,91 €</b>	<b>4.538.577,91 €</b>

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

**€. 8.652,00**

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

**€. 4.529.925,91**

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

Riduzione del valore del **10%** 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:

**€. 452.992,59**

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:

**€. -66,68**

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

**€. 4.077.000,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 62/2024

## LOTTO 2



### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MILAZZO via Acquevirole 125, della superficie commerciale di **506,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un appartamento ubicato in Milazzo tra la via Acquevirole e la via Tindaro La Rosa al terzo piano di un fabbricato a prevalente uso artigianale/commerciale. Dispone di ampio soggiorno, studio, cucina, cinque camere da letto, oltre a disimpegni, cabine armadio, ripostigli e servizi (n. 5 bagni). Dispone inoltre di un'ampia terrazza al piano con veranda coperta, giardino pensile e vasca idromassaggio (in disuso da anni).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala 1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 21 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe 02, consistenza 12,5 vani, rendita 1.710,76 Euro, indirizzo catastale: Via Acquevirole, piano: 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>506,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 481.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 434.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>17/03/2025</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/08/1999, con scadenza il 31/07/2027, registrato il 06/08/1999 a Milazzo ai nn. 1186 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Al momento del sopralluogo l'appartamento è occupato ed utilizzato come abitazione dal sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che è il legale rappresentante della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*





#### 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**, stipulata il 03/01/2008 a firma di atto Notaio Magaudda ai nn. 997/655 di repertorio, iscritta il 04/01/2008 a Messina ai nn. 381/69, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 7.500.000,00.

Importo capitale: 15.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento in data 08/06/2024 del Tribunale - UNEP Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 842 di repertorio, trascritto il 18/06/2024 a Messina ai nn. 19978/1597, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Tribunale - UNEP Barcellona Pozzo di Gotto

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:

Alla società da cui trae origine la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ossia la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , i terreni che hanno generato l'ente urbano riportato in NCT fg. 8 particella 21 su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Rocco Della Cava del 05/05/1976 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 19/05/1976 al numero di registro generale 8554 e numero di registro particolare 7472.



### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società, con atto stipulato il 08/09/1988 a firma di notaio Esterina Calderone ai nn. 381/69 di repertorio, trascritto il 04/01/2008 a Messina

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono consentiti solo gli interventi di recupero del patrimonio edilizio secondo la definizione a questi data dall'art. 20 dell L.R. n. 71 del 27/12/1978

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 24/76, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione edificio industriale per la trasformazione ed elaborazione veicoli industriali, rilasciata il 20/02/1976 con il n. 24 di protocollo, agibilità del 06/03/1987

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 27 marzo 1986, l'immobile ricade in zona DE2 - Area destinata a servizi ed attrezzature del futuro porto commerciale da individuarsi con apposito piano regolatore. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Milazzo

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria - Art. 37 del D.P.R. 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze tecniche per redazione SCIA in sanatoria art. 37 DPR 380/2001: €2.000,00
- Sanzioni: €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni





Appartamento terzo piano



Appartamento terzo piano



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole differenze delle partizioni interne tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Tasse catasto: €.70,00
- Competenze tecniche per redazione modello Docfa: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



Appartamento terzo piano



Appartamento terzo piano



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MILAZZO VIA ACQUEVIOLE 125

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A





**appartamento** a MILAZZO via Acqueviole 125, della superficie commerciale di **506,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un appartamento ubicato in Milazzo tra la via Acqueviole e la via Tindaro La Rosa al terzo piano di un fabbricato a prevalente uso artigianale/commerciale. Dispone di ampio soggiorno, studio, cucina, cinque camere da letto, oltre a disimpegni, cabine armadio, ripostigli e servizi (n. 5 bagni). Dispone inoltre di un'ampia terrazza al piano con veranda coperta, giardino pensile e vasca idromassaggio (in disuso da anni).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala 1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 21 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe 02, consistenza 12,5 vani, rendita 1.710,76 Euro, indirizzo catastale: Via Acqueviole, piano: 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



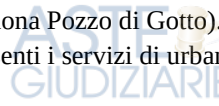
Terrazza al piano con veranda coperta



Soggiorno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area portuale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barcellona Pozzo di Gotto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra.



#### COLLEGAMENTI

porto distante 1 km  
ferrovia distante 3 km  
autostrada distante 4 km  
superstrada distante 2 km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Alessandro Maiorana

Pagina 16 di 20





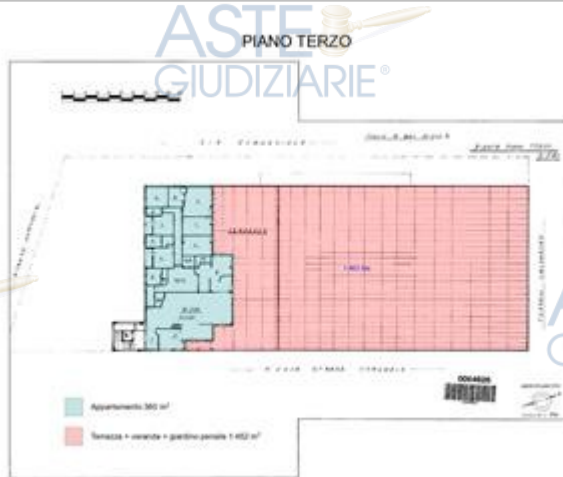
L'appartamento che costituisce il Lotto 2 è ubicato in Milazzo tra la via Acquaviole e la via Tindaro La Rosa al piano terzo di un fabbricato a prevalente uso artigianale/commerciale. È raggiungibile dal piano terra a mezzo di un corpo scale e di un ascensore ad esso dedicati. Dispone di un ingresso direttamente collegato ad un ampio soggiorno, uno studio, una cucina, un disimpegno e due wc. La zona notte dispone di un disimpegno, cinque camere da letto una delle quali dotata di una cabina armadio, tre bagni, due ripostigli. Due delle camere da letto sono dotate di veranda coperta disposta sul prospetto sud del fabbricato. Al piano è presente un'ampia terrazza destinata a giardino pensile. Queste terrazza comprende una veranda coperta con strutture in legno e una vasca idromassaggio in disuso da anni. L'appartamento necessita di un urgente intervento di manutenzione per eliminare le infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura che si verificano principalmente nel lucernaio.

CONSISTENZA:

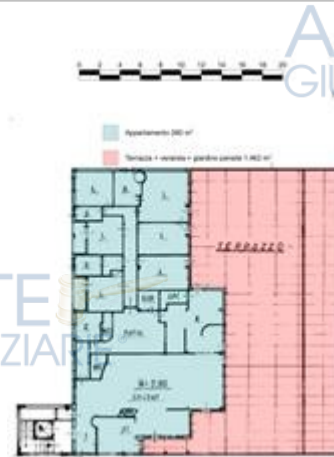
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	360,00	x	100 %	=	360,00
Veranda e terrazza al piano	1.462,00	x	10 %	=	146,20
<b>Totale:</b>	<b>1.822,00</b>				<b>506,20</b>



Planimetria piano terzo



Particolare appartamento piano terzo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/03/2023

Fonte di informazione: Notaio Salvatore Cutropia



Descrizione: Appartamento al piano quinto  
Indirizzo: via Spiaggia di Ponente  
Superfici principali e secondarie: 142  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.267,61 Euro/mq  
Distanza: 1,780.00 m



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 06/04/2023  
Fonte di informazione: Notaio Stefano Lombardo  
Descrizione: Appartamento al piano terzo  
Indirizzo: via Luigi Tukory, Vico I n. 7  
Superfici principali e secondarie: 85  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 140.000,00 pari a 1.647,06 Euro/mq  
Distanza: 1,850.00 m



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 23/01/2023  
Fonte di informazione: Notaio Marina Magaudda  
Descrizione: Appartamento al piano terzo  
Indirizzo: via Piaggia n. 9  
Superfici principali e secondarie: 86  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 181.000,00 pari a 2.104,65 Euro/mq  
Distanza: 1,670.00 m



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 30/01/2023  
Fonte di informazione: Notaio Giuseppe Amato  
Descrizione: Appartamento al piano primo  
Indirizzo: via Tre Monti  
Superfici principali e secondarie: 106  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 145.000,00 pari a 1.367,92 Euro/mq  
Distanza: 1,685.00 m



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Elaborando i dati ricavati dalle informazioni assunte e dai suddetti atti di compravendita, tenuto conto delle caratteristiche dei vari immobili (livello di piano, stato di manutenzione e finiture, panoramicità, accessori, epoca di costruzione) il sottoscritto è giunto a stimare per





l'appartamento al terzo piano un valore di € 1.200,00/mq. Tenuto conto che l'appartamento al terzo piano ha una superficie di 360,0 mq, cui si aggiungono 1.462,0 mq di terrazza al piano, ragguagliando la superficie della terrazza al 10% (secondo le indicazioni dell'allegato 5 del "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate) si ottiene una superficie totale di 360,0 + 146,2 = 506,2 mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 506,20 x 1.200,00 = **607.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 607.440,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 607.440,00**



## 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	506,20	0,00	607.440,00	607.440,00
				<b>607.440,00 €</b>	<b>607.440,00 €</b>

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 121.488,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.002,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 481.950,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 48.195,00**



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: €. -245,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 434.000,00

data 17/03/2025



il tecnico incaricato  
Alessandro Maiorana

