



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Nunzio Fugazzotto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Rosa Carmen Rita Calabro'

CF:CLBRCR66E45A638J

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) via Luigi De Luca, 77

telefono: 0909701634

fax: 0909701634

email: rosa.calabro@tiscalinet.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 8/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MILAZZO VIA GIORGIO RIZZO 28-30. della superficie commerciale di **215,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'Immobile oggetto della presente stima consiste in un locale, ad uso commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato in c.armato, a 6 elevazioni f.t. oltre piano cantinato e lastrico solare.

Il fabbricato si trova a Milazzo in zona centrale e si sviluppa su tre strade: ad ovest su via Colonnello Berte', a nord su via Ettore Celi ed a est su via Giorgio Rizzo dove sorge l'immobile in oggetto (VEDI ALL.1).

Suddetto immobile, come si evince dall'allegata planimetria (ALL.3), comprende:

- un locale principale di circa mq.95,00, con altezza libera di circa ml.4,00, illuminato da luce diretta proveniente dalle due grandi porte vetrate che affacciano sulla via di accesso Giorgio Rizzo;
- un locale secondario, a quota piu' alta di cm.30 rispetto al locale principale, di circa mq.85,65 dal quale si accede ai servizi igienici con anti w.c. e w.c.. Esso prende luce dalle due finestre e dalla porta che affacciano sul cortile di pertinenza di circa mq.33,20.
- un piccolo ripostiglio di circa mq.1,80 al quale si accede da suddetto locale secondario.

I servizi igienici sono provvisti di luce diretta proveniente da due piccole finestre che danno sul cortile di pertinenza.

Il WC ha una superficie di circa mq.2,10 ed i due anti wc rispettivamente di mq.1,31 e 1.65.

L'immobile in fase di sopralluogo presentava evidenti segni di abbandono e degrado con tracce di umidita' e muffa in tutte le parti murarie e tracce di ruggine sulle armature delle parti strutturali (VEDI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

Gli infissi sono molto vecchi e intaccati dalla ruggine; il controsoffitto, presente sia nel vano principale che nel vano retrostante, e' danneggiato e difficilmente riutilizzabile.

Tutto il locale, a causa di questo stato di abbandono protrattosi negli anni, richiede un'ampia ristrutturazione che prevede la sostituzione di tutti gli infissi esistenti, il trattamento dei ferri dei pilastri e delle travi, il ripristino dell'intonaco e tinteggiatura delle pareti, utilizzando prodotti anti muffa ed anti umidita', rifacimento dei servizi igienici, trattamento della pavimentazione esistente con levigatura della superficie.

La superficie commerciale dell'immobile e':

MQ.207,00+ SUPERFICIE LORDA DEL LOCALE

33,20/4= MQ. 8,30 SUPERFICIE DEL CORTILE DI PERTINENZA

MQ.215,30 SUPERFICIE COMMERCIALE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di ml. 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 756 sub. 35 (catasto fabbricati), classe 9, consistenza 187 mq, rendita

5.176,55 Euro, indirizzo catastale: VIA GIORGIO RIZZO N.28-30, piano: TERRA, intestato a C , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL 10.05.2026. PRATICA N. ME0067350

Coerenze: L'IMMOBILE CONFINA A NORD CON VIA G. RIZZO, AD OVEST E SUD CON ALTRA U. IMMOBILIARE ED A EST CON FABBRICATO ALTRA DITTA.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	215,30 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:	€ 261.366,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 261.366,84
Data di conclusione della relazione:	08/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 29/09/2015 ai nn. REP.2125 di repertorio, derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

FORMALITA' DI RIFERIMENTO: ISCRIZIONE N.2131 DEL 1995

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/09/2015 ai nn. REP. 2131 di repertorio, derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

FORMALITA' DI RIFERIMENTO ISCRIZIONE N.2131 DEL 1995

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 07/03/2013 ai nn. 5906/4664, a favore di MONTE PASCHI DI SIENA s.p.a., contro _____), derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO del 02.01.2013

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:	€. 3.725,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 261,28
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 45.665,16
Millesimi condominiali:	31,670

Ulteriori avvertenze:

Alla voce "Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" oltre alle rate condominiali di gestione ordinaria ho aggiunto le spese di elettricità, riscaldamento, tasse e tributi locali, considerando un costo annuo di €/mq. 15,00 per cui avremo: mq.215 x €15,00= €3225,00+€500,00 (spese condominiali annue) = €3725,00.

Si evidenzia che alla voce "spese condominiali scadute ed insolute, pari ad €45.665,16" sono inserite, oltre alle spese mensili di condominio calcolate fino al mese di maggio 2026 e alle spese straordinarie di cui sopra, anche le somme per fondo cassa LAVORI STRAORDINARI (calcolati in millesimi) e la somma dovuta per la manutenzione dei prospetti e delle parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI VENDITA IN NOTAR ARRIGO FRANCESCO DEL 30.12.94

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 45/74, intestata a _____, per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A SEI ELEVAZIONI F.T. OLTRE P. CANTINATO, IN MILAZZO VIA E. CELI, COL. BERTE' E G. RIZZO, rilasciata il 05/04/1974

LICENZA EDILIZIA IN SANATORIA N. 107/76, intestata a _____, per lavori di
VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA L.E. N.45/74, rilasciata il 11/05/1976

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/80, intestata a _____ per lavori di CAMBIO DI
DESTINAZIONE DEI LOCALI AL P.TERRA E MODIFICHE INTERNE NEGLI IMMOBILI DEI
VARI PIANI, rilasciata il 14/01/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B0a : RESIDENZIALE DEL
CENTRO URBANO TOTALMENTE EDIFICATA A MENO DI LOTTI INTERCLUSI. Norme
tecniche di attuazione ed indici:

INTERVENTI CONSENTITI: ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, nuove
costruzioni.

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MAX CONSENTITA: 5 mc/mq.

Altezza massima consentita e n. dei piani deve essere pari a quella degli edifici attigui e cmq non
superiore a ml.20,00.

La distanza tra i fabbricati deve essere pari alla meta' dell'altezza del fabbricato piu' alto e cmq con il
minimo assoluto di m.5,00 e tra le pareti finestrate di ml.10,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Si evidenzia che l'immobile é stato aggiornato catastalmente per una rappresentazione grafica piu'
chiara e piu' rispondente allo stato dei luoghi.

L'immobile ha cmq conservato lo stesso identificativo catastale indicato nell'ATTO DI
PIGNORAMENTO, fatta eccezione per la via che è stata rettificata e per la classe, superficie,
consistenza e rendita catastale variate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RISPETTO ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
L'IMMOBILE PRESENTA ALCUNE DIFFORMITÀ (DIVERSA COLLOCAZIONE DEI SERVIZI
IGIENICI E DELLE RISPETTIVE FINESTRE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI CON ELIMINAZIONE DI ALCUNI TRAMEZZI, TRASFORMAZIONE, SUL
PROSPETTO PRINCIPALE, DI UNA FINESTRA IN PORTA FINESTRA)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6
MESI.

L'immobile può essere regolarizzato presentando una SCIA TARDIVA. I costi per oneri concessori e
spese tecniche si aggirano intorno ad €3.000,00 comprensivi di IVA e Cassa Previdenziale del
professionista

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o
nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN MILAZZO VIA GIORGIO RIZZO 28-30

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MILAZZO VIA GIORGIO RIZZO 28-30, della superficie commerciale di **215,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'Immobile oggetto della presente stima consiste in un locale, ad uso commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato in c.armato, a 6 elevazioni f.t. oltre piano cantinato e lastrico solare.

Il fabbricato si trova a Milazzo in zona centrale e si sviluppa su tre strade: ad ovest su via Colonnello Berte', a nord su via Ettore Celi ed a est su via Giorgio Rizzo dove sorge l'immobile in oggetto (VEDI ALL.1).

Suddetto immobile, come si evince dall'allegata planimetria (ALL.3), comprende:

- un locale principale di circa mq.95,00, con altezza libera di circa ml.4,00, illuminato da luce diretta proveniente dalle due grandi porte vetrate che affacciano sulla via di accesso Giorgio Rizzo;
- un locale secondario, a quota piu' alta di cm.30 rispetto al locale principale, di circa mq.85,65 dal quale si accede ai servizi igienici con anti w.c. e w.c.. Esso prende luce dalle due finestre e dalla porta che affacciano sul cortile di pertinenza di circa mq.33,20.
- un piccolo ripostiglio di circa mq.1,80 al quale si accede da suddetto locale secondario.

I servizi igienici sono provvisti di luce diretta proveniente da due piccole finestre che danno sul cortile di pertinenza.

Il WC ha una superficie di circa mq.2,10 ed i due anti wc rispettivamente di mq.1,31 e 1.65.

L'immobile in fase di sopralluogo presentava evidenti segni di abbandono e degrado con tracce di umidità e muffa in tutte le parti murarie e tracce di ruggine sulle armature delle parti strutturali (VEDI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

Gli infissi sono molto vecchi e intaccati dalla ruggine; il controsoffitto, presente sia nel vano principale che nel vano retrostante, e' danneggiato e difficilmente riutilizzabile.

Tutto il locale, a causa di questo stato di abbandono protrattosi negli anni, richiede un'ampia ristrutturazione che prevede la sostituzione di tutti gli infissi esistenti, il trattamento dei ferri dei pilastri e delle travi, il ripristino dell'intonaco e tinteggiatura delle pareti, utilizzando prodotti anti muffa ed anti umidità, rifacimento dei servizi igienici, trattamento della pavimentazione esistente con levigatura della superficie.

La superficie commerciale dell'immobile é:

MQ.207,00+ SUPERFICIE LORDA DEL LOCALE

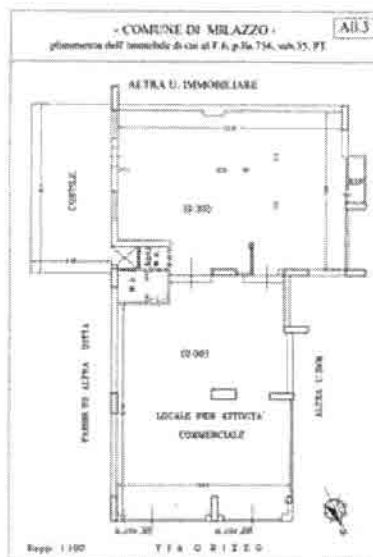
33,20/4= MQ. 8,30 SUPERFICIE DEL CORTILE DI PERTINENZA

MQ.215,30 SUPERFICIE COMMERCIALE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di ml. 4,00. Identificazione catastale:

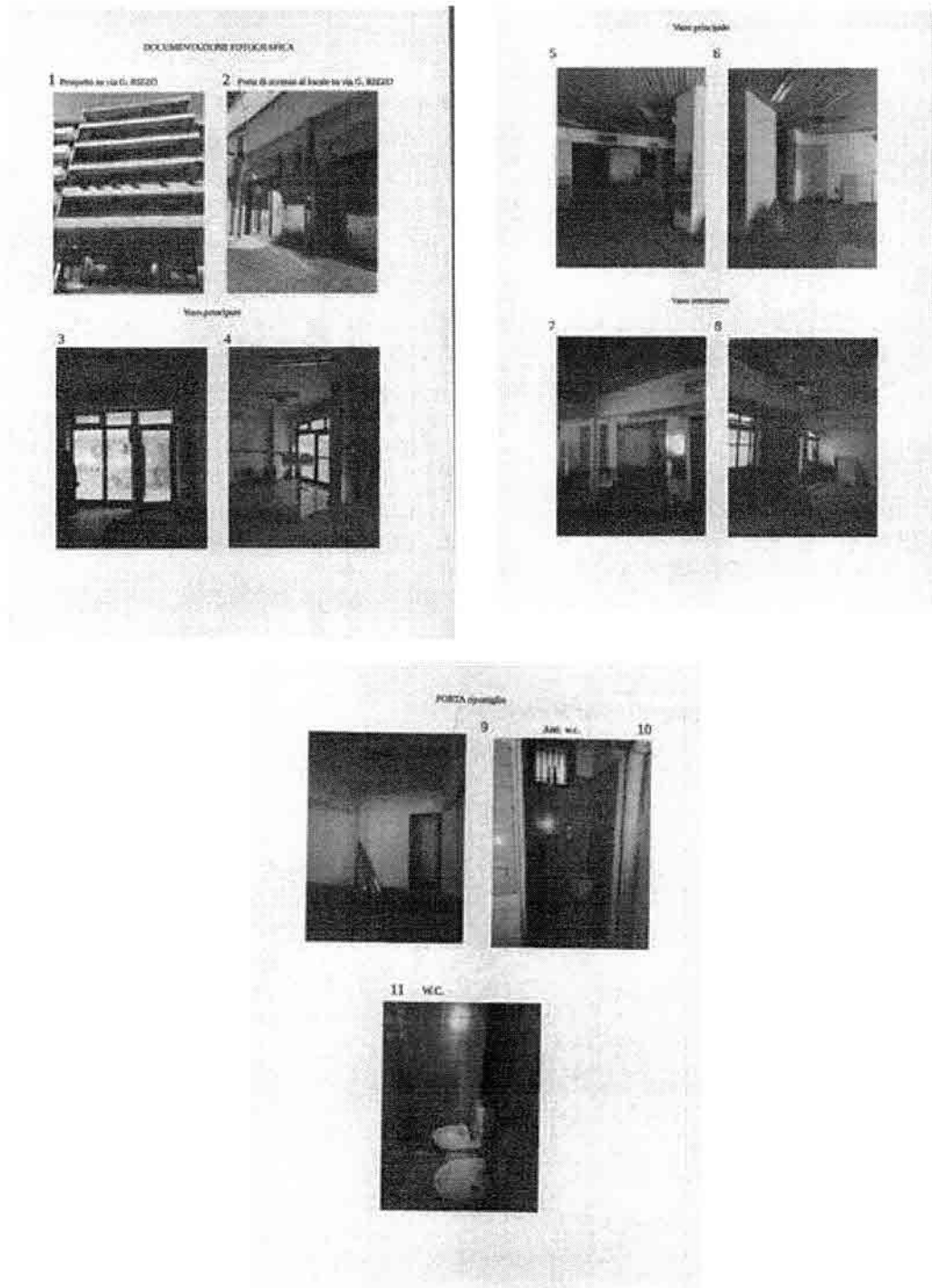
- foglio 6 particella 756 sub. 35 (catasto fabbricati), classe 9, consistenza 187 mq, rendita 5.176,55 Euro, indirizzo catastale: VIA GIORGIO RIZZO N.28-30, piano: TERRA, intestato a , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL 10.05.2026. PRATICA N. ME0067350
Coerenze: L'IMMOBILE CONFINA A NORD CON VIA G. RIZZO, AD OVEST E SUD CON ALTRA U. IMMOBILIARE ED A EST CON FABBRICATO ALTRA DITTA.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2016.



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. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

mother's aid ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 myfilmmedia ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA PUO' ESSERE VISIONATO NEL FILE "ALLEGATI" E SI INDIVIDUA COME ALL.8

G

Certificazione APE N. 20260530-083049-09451 registrata in data 28/05/2026

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE COMMERCIALE	215,30	x	100 %	=	215,30
Totale:	215,30				215,30



DEFINIZIONE

SVILUPPO VALUTAZIONE

Da indagini di mercato da me esperite presso diverse AGENZIE IMMOBILIARI di Milazzo e dintorni, e' risultato, per i locali commerciali con stessa tipologia costruttiva e ubicati nella stessa zona, un valore di mercato, che a secondo dello stato di manutenzione, delle rifiniture e della visibilità su strada, oscilla da €/mq. 1.800,00 a €/mq. 2.200,00 (media €/mq.2000,00).

Dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari (anno 2025, 2° semestre), per i locali commerciali siti nella stessa zona o zone similari, é risultato un valore di mercato che oscilla da un minimo di €/mq. 1.100,00 ad un valore massimo di €/mq. 1.650,00 (media €/mq.1375,00), **VEDI ALL.10.**

Riguardo il valore da attribuire all'immobile in oggetto, ho tenuto conto di diversi fattori: ubicazione, accessibilità e visibilità su strada, rifiniture interne e stato di manutenzione, anno di costruzione del fabbricato, difformità con i titoli autorizzativi, luminosità, stasi del mercato immobiliare.

Sulla scorta dei fattori di cui sopra e dei prezzi ricavati dalle indagini di mercato da me esperite, ritengo equo applicare un prezzo di €/mq.1.600,00 scaturito dalla media dei valori medi ricavati dalle indagini da me esperite.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 215,30 x 1.600,00 = **344.480,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIDUZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	0,00
quote condominiali insolute di gestione ordinaria e lavori straordinari	0,00
spese di ristrutturazione	-34.448,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 310.032,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 310.032,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima da me utilizzato é il CRITERIO SINTETICO COMPARATIVO.

Questo metodo di stima consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili a quella in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che il proprietario del bene avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, agenzie: Agenzia immobiliare "Italiano- Immobiliare.it", via G.Rizzo 133 Milazzo; Tempo casa, via Camillo Benso di Cavour n.3- Milazzo, PROFESSIONE CASA in Milazzo, via Marina Garibaldi n.61, osservatori del mercato immobiliare OMI ANNO 2025, 2° SEMESTRE

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	negozio	215,30	0,00	310.032,00	310.032,00
				310.032,00 €	310.032,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
RIDUZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	-3.000,00
quote condominiali insolute di gestione ordinaria e lavori straordinari	-45.665,16
	48.665,16 €

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: **€. 261.366,84**

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: **€. 261.366,84**

data 08/06/2026

il tecnico incaricato
Arch. Rosa Carmen Rita Calabro'