



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Claudia Modauo

CUSTODE:

Avv. Santo Napoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Pantano

CF: PNTGPP67S08Z133M

con studio in MILAZZO (ME) Via Capri 13

telefono: 3387600450

email: ing.gspantano@virgilio.it

PEC: giuseppe.pantano2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 6/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MILAZZO Via Madonna del Boschetto 21 (accesso principale) - Via Parco Vecchio 16 (accesso secondario), quartiere Parco Vecchio, della superficie commerciale di **175,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto della procedura esecutiva immobiliare è censito con il sub.5 del fabbricato particella 248. Si tratta di un edificio realizzato, con struttura portante in muratura, in un lotto di terreno che prospetta: sul lato sud, su Via Madonna del Boschetto; sul lato nord, su Via Parco Vecchio. Sui lati ovest ed est, confina con altri fabbricati di proprietà di altre ditte censiti rispettivamente con le particelle 247 e 245 del foglio 11 del Comune di Milazzo.

Il fabbricato particella 248 è a tre elevazioni fuori terra rispetto alla Via Madonna del Boschetto mentre rispetto alla Via Parco Vecchio è a quattro elevazioni fuori terra, in quanto esiste un parziale piano seminterrato, censito con il sub.6 e oggetto anch'esso di pignoramento (corpo B della presente perizia).

L'accesso agli immobili posti ai piani primo e secondo del suddetto edificio avviene dal civico 23 di Via Madonna del Boschetto, passando da un cortile recintato che separa il fabbricato dalla pubblica strada. L'accesso principale all'appartamento pignorato sub.5 avviene, invece, dal civico 21 di Via Madonna del Boschetto, attraverso un cancello pedonale che separa il cortile scoperto antistante l'abitazione dalla sede stradale (rispetto a questa via l'immobile pignorato è posto al piano terra del suddetto fabbricato). Un accesso secondario all'immobile è posto nella retrostante Via Parco Vecchio (civico 16), attraverso una scala realizzata tra i due magazzini vani identificati con il sub.6 (Corpo B) e oggetto anch'essi della presente procedura; rispetto a questa via quindi l'abitazione è posta a un piano rialzato.

L'appartamento pignorato, come si rileva dagli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria, è composto da un vano ingresso-soggiorno (accesso su Via Madonna del Boschetto), una sala pranzo, due camere da letto, un vano cucina, un bagno e una piccola lavanderia oltre a piccoli rispostigli e corridoi/disimpegni.

Per quanto riguarda la distribuzione interna degli ambienti, lo scrivente C.T.U. evidenzia che allo stato attuale non è ottimale e si ritiene indispensabile un intervento di ristrutturazione. Nello specifico, infatti, una camera da letto e il vano pranzo sono ubicati nella parte centrale dell'immobile e, pertanto, sono privi di aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno. Per tale motivo, a giudizio dello scrivente allo stato attuale, si tratta di vani che non hanno i requisiti di abitabilità.

Completano l'abitazione: il cortile lato sud antistante il soggiorno e una camera da letto; nella parte nord, una veranda coperta adiacente e un terrazzo scoperto.

Per quanto riguarda le caratteristiche delle finiture e degli impianti interni, si rileva che a parere dello scrivente l'appartamento necessita di un intervento di ristrutturazione, pur essendo di fatto abitato e abitabile anche allo stato attuale, presentando un livello finiture e impianti tipici di un'abitazione ormai vetusta. I pavimenti, per esempio, sono in parte in marmette di cemento e scaglie di marmo, in altra parte in ceramica; gli infissi esterni non sono omogenei (parte in legno, parte in alluminio). Sicuramente da revisionare sono l'impianto idrico ed igienico-sanitario ma soprattutto quello elettrico (verosimilmente non a norma).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di compresa tra 3,40 ml e 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 248 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita 278,63 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna del Boschetto 23 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il sub.5 confina a nord e sud con due pubbliche strade (Via Parco Vecchio e Via Madonna del Boschetto), ad ovest e ad est con due fabbricati identificati in catasto con le particelle 247 e 245.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Tre piano fuori terra, Uno (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1970.

B cantina a MILAZZO Via Madonna del Boschetto 21 (accesso principale) - Via Parco Vecchio 16 (accesso secondario), quartiere Parco Vecchio, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare, censito con il sub.6 del fabbricato particella 248, è posto al piano seminterrato dell'edificio ed è accessibile esclusivamente dalla Via Parco Vecchio.

Come si rileva dalle foto allegate, di fatto l'unità immobiliare è costituita da due piccoli magazzini separati dalla scala che, dalla via Parco Vecchio, consente l'accesso all'appartamento (Corpo A della presente perizia) identificato con il sub.5. A parere dello scrivente, più che un'unità immobiliare autonoma, per la piccola superficie (in totale la superficie lorda è di circa 25 mq, mentre quella netta di poco inferiore a 20 mq) e per la modesta altezza dei vani (inferiore a 2,00 ml), tali magazzini costituiscono una pertinenza della soprastante abitazione.

Essenziali sono anche le finiture, gli impianti e gli infissi esterni in alluminio, ormai vetusti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di poco inferiore a 2,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 248 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Via Parco Vecchio 16 , piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il sub.6 del fabbricato particella 248 confina a nord con Via Parco Vecchio, ad ovest con il fabbricato particella 247, a sud ed a est con il terrapieno sottostante il sub.5 oggetto anch'esso della procedura.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	188,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.792,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.712,80

Data di conclusione della relazione:

13/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il debitore, [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), allo stato attuale la residenza dell'esecutato Dott. [REDACTED] come dichiarato dalla parte nel corso dei sopralluoghi, [REDACTED] v. Santo Napoli, che ha acquisito il certificato di residenza allegandolo alla propria relazione informativa iniziale depositata tra gli atti della procedura.

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 06/04/2017 a firma di notaio Cammarota Emma ai nn. 1960/1407 di repertorio, iscritta il 10/04/2017 a Messina ai nn. 8436 RG - 947 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 840.000,00.

Importo capitale: € 560.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Milazzo - foglio 11 particella 248 sub. 5-6 (catasto fabbricati)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/11/2025 a firma di Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 1093 Rep di repertorio, iscritta il 12/01/2026 a Messina ai nn. 613 RG - 44 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario (sentenza di condanna) del Tribunale di Barcellona P.G..

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 44.150,00.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Milazzo - foglio 11 particella 248 sub. 5-6 (catasto fabbricati)

4.2.2. Ignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/12/2025 a firma di Tribunale di Barcellona P.G. ai nn. 1335 Rep di repertorio, trascritta il 29/01/2026 a Messina ai nn. 2289 RG - 1886 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale di Barcellona P.G. .

La formalità è riferita solamente a Immobili in Milazzo - foglio 11 particella 248 sub. 5-6 (catasto fabbricati)

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**

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili pignorati (sub.5 e 6 della particella 248) fanno parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra nel quale sono state realizzate quattro unità immobiliari destinate ad abitazione (di proprietà di ditte diverse) e un'unità immobiliare a uso non abitativo (magazzino-deposito). Non vi sono, a carico dei due immobili pignorati, spese condominiali ordinarie (eventualmente solo quelle straordinarie) essendo le due unità autonome rispetto agli altri immobili presenti nel fabbricato particella 248.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Amato Giuseppe ai nn. 66817 Rep - 6777 Rac di repertorio, trascritto il 23/04/2007 a Messina ai nn. 18127 R.G. - 10612 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Milazzo - foglio 11 particella 248 sub. 5-6 (catasto fabbricati)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DAT * per la quota di 100/100 (dal 13/09/1959 fino al 18/04/2007).

La Sig.ra [REDACTED] è stata proprietaria dell'immobile pignorato dal 13/9/1959, data in cui è stato rilas [REDACTED] di il certificato di abitabilità del piano terra del fabbricato particella 248.

Detto fabbricato è stato realizzato su terreno acquistato con atto stipulato dal Notaio Alioto Andrea il 25/09/1958 , registrato a Milazzo il 10/10/1958 al n.484 e trascritto il 22/10/1958 ai nn.16370/15319.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione **N. C.E.C. seduta del 9/10/1958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione del fabbricato particella 248 del foglio 11 del Comune di Milazzo (piano terra e primo), agibilità del 13/09/1959.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità riferita al solo piano terra del fabbricato particella 248

Licenza di Costruzione **N. C.E.C. seduta del 16/07/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento del secondo piano del fabbricato particella 248, rilasciata il 17/07/1970

Nulla osta per opere edilizie Genio Civile **N. 15734**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione di un piano del fabbricato a doppia elevazione, rilasciata il 17/07/1970

Certificato ai sensi dell'art.37 Legge 25/11/1962 n.1684 **N. 23614**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione del fabbricato a doppia elevazione , rilasciata il 07/10/1971

Concessione in sanatoria **N. 15/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento dell'appartamento ubicato al piano terra e realizzazione di un vano ripostiglio nel seminterrato del fabbricato , presentata il 09/12/2004 con il n. Pos. n.8627 di protocollo, rilasciata il 10/06/2022.

Il titolo è riferito solamente a Al piano terra e seminterrato del fabbricato particella 248 (sub.5 e sub.6).

Istanza di condono edilizio presentata ai sensi della legge n.326/2003 dalla Sig.ra [REDACTED] proprietaria all'epoca degli immobili oggetto della procedura.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato dall'Assessore Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n.958/89 del 24/07/1989 integrate con le modifiche introdotte con il Decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente n.434 del 9/6/1993. , l'immobile ricade in zona B0c - Articolo 9 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Si riporta di seguito lo stralcio delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.

Articolo 9 – Zona B0c

Residenziale delle frazioni delimitata a nord dall'attuale tracciato ferroviario (in realte del vecchio tracciato) a sud dal confine comunale.

La profondità di zona viene stabilita ovunque in m. 5 dalla facciata posteriore dei fabbricati esistenti ed in m. 30 dal ciglio stradale per i lotti ineditati.

Interventi consentiti:

Come per le zone B0b (ristrutturazione, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni).

Strumenti di attuazione:

Concessione edilizia.

Prescrizioni edificatorie:

1. Densità edilizia fondiaria: 1,5 mc/mq.;
2. Altezza massima e numero di piani: m. 7,50 – 2 piani;
3. Distanza dai confini di lotto: minimo m. 5,00; è consentita l'edificazione sia in aderenza che sul confine;
4. La distanza tra fabbricati deve essere pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con il minimo assoluto di m. 5; è prescritta, comunque, la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
5. Obbligo di arretramento dal margine stradale di m. 3;
6. I fabbricati esistenti potranno mantenere la volumetria preesistente anche se in eccedenza all'indice di zona per la manutenzione ordinaria, straordinaria ed interventi di risanamento conservativo;
7. Le disposizioni inerenti alle distanze dei fabbricati dal ciglio delle strade e quelle relative alla distanza tra fabbricati con interposte strade destinate al traffico di veicoli, devono essere adeguate alla

normativa vigente in materia.

. Il titolo è riferito solamente al Comune di Milazzo - Particella 248 Foglio 11

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato possibile confrontare lo stato attuale degli immobili pignorati con quanto riportato nella documentazione catastale e urbanistica acquisita dallo scrivente C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e l'Ufficio Tecnico del Comune di Milazzo.

Al riguardo si è verificata una sostanziale conformità tra lo stato attuale delle due unità immobiliari e quanto riportato nelle planimetrie catastali e negli elaborati grafici allegati Concessione in sanatoria n.15/2022 del 10/6/2022.

Con ques'ultimo provvedimento autorizzativo, infatti, sono state regolarizzate alcune difformità presenti nell'intero fabbricato particella 248; per gli immobili oggetto di perizia sono stati regolarizzati gli ampliamenti al piano terra e al piano seminterrato evidenziati nella piante allegate con un tratteggio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MILAZZO VIA MADONNA DEL BOSCHETTO 21 (ACCESSO PRINCIPALE) -
VIA PARCO VECCHIO 16 (ACCESSO SECONDARIO), QUARTIERE PARCO VECCHIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILAZZO Via Madonna del Boschetto 21 (accesso principale) - Via Parco Vecchio 16 (accesso secondario), quartiere Parco Vecchio, della superficie commerciale di **175,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto della procedura esecutiva immobiliare è censito con il sub.5 del fabbricato particella 248. Si tratta di un edificio realizzato, con struttura portante in muratura, in un lotto di terreno che prospetta: sul lato sud, su Via Madonna del Boschetto; sul lato nord, su Via Parco Vecchio. Sui lati ovest ed est, confina con altri fabbricati di proprietà di altre ditte censiti rispettivamente con le particelle 247 e 245 del foglio 11 del Comune di Milazzo.

Il fabbricato particella 248 è a tre elevazioni fuori terra rispetto alla Via Madonna del Boschetto mentre rispetto alla Via Parco Vecchio è a quattro elevazioni fuori terra, in quanto esiste un parziale piano seminterrato, censito con il sub.6 e oggetto anch'esso di pignoramento (corpo B della presente perizia).

L'accesso agli immobili posti ai piani primo e secondo del suddetto edificio avviene dal civico 23 di Via Madonna del Boschetto, passando da un cortile recintato che separa il fabbricato dalla pubblica strada. L'accesso principale all'appartamento pignorato sub.5 avviene, invece, dal civico 21 di Via Madonna del Boschetto, attraverso un cancello pedonale che separa il cortile scoperto antistante l'abitazione dalla sede stradale (rispetto a questa via l'immobile pignorato è posto al piano terra del suddetto fabbricato). Un accesso secondario all'immobile è posto nella retrostante Via Parco Vecchio (civico 16), attraverso una scala realizzata tra i due magazzini vani identificati con il sub.6 (Corpo B) e oggetto anch'essi della presente procedura; rispetto a questa via quindi l'abitazione è posta a un piano rialzato.

L'appartamento pignorato, come si rileva dagli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria, è composto da un vano ingresso-soggiorno (accesso su Via Madonna del Boschetto), una sala pranzo, due camere da letto, un vano cucina, un bagno e una piccola lavanderia oltre a piccoli rispostigli e corridoi/disimpegni.

Per quanto riguarda la distribuzione interna degli ambienti, lo scrivente C.T.U. evidenzia che allo stato attuale non è ottimale e si ritiene indispensabile un intervento di ristrutturazione. Nello specifico, infatti, una camera da letto e il vano pranzo sono ubicati nella parte centrale dell'immobile e, pertanto, sono privi di aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno. Per tale motivo, a giudizio dello scrivente allo stato attuale, si tratta di vani che non hanno i requisiti di abitabilità.

Completano l'abitazione: il cortile lato sud antistante il soggiorno e una camera da letto; nella parte nord, una veranda coperta adiacente e un terrazzo scoperto.

Per quanto riguarda le caratteristiche delle finiture e degli impianti interni, si rileva che a parere dello scrivente l'appartamento necessita di un intervento di ristrutturazione, pur essendo di fatto abitato e abitabile anche allo stato attuale, presentando un livello finiture e impianti tipici di un'abitazione ormai vetusta. I pavimenti, per esempio, sono in parte in marmette di cemento e scaglie di marmo, in altra parte in ceramica; gli infissi esterni non sono omogenei (parte in legno, parte in alluminio). Sicuramente da revisionare sono l'impianto idrico ed igienico-sanitario ma soprattutto quello elettrico (verosimilmente non a norma).

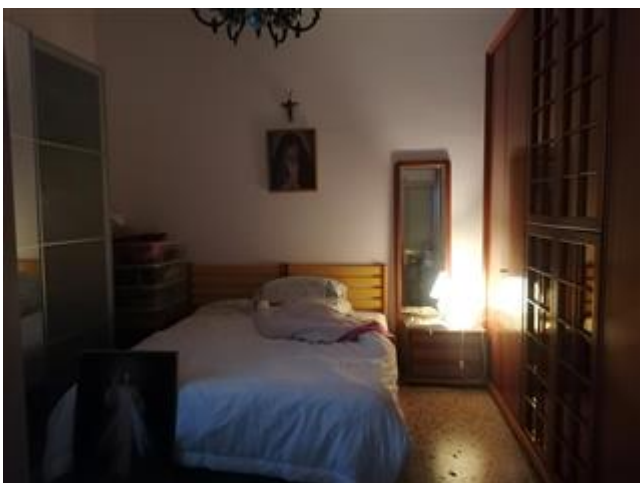
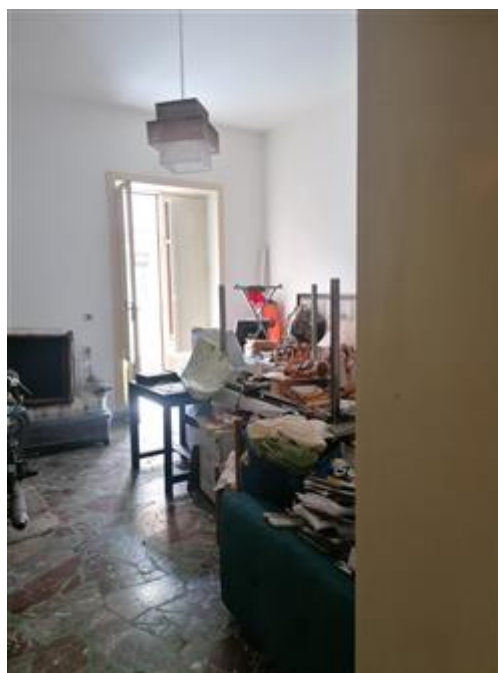
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di compresa tra 3,40 ml e 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 248 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita 278,63 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna del Boschetto 23 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il sub.5 confina a nord e sud con due pubbliche strade (Via Parco Vecchio e Via Madonna del Boschetto), ad ovest e ad est con due fabbricati identificati in catasto con le particelle 247 e 245.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Tre piano fuori terra, Uno (seminterrato) piano interrato.

Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

scarso



livello di piano:

al di sopra della media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

scarso



qualità dei servizi:

al di sopra della media



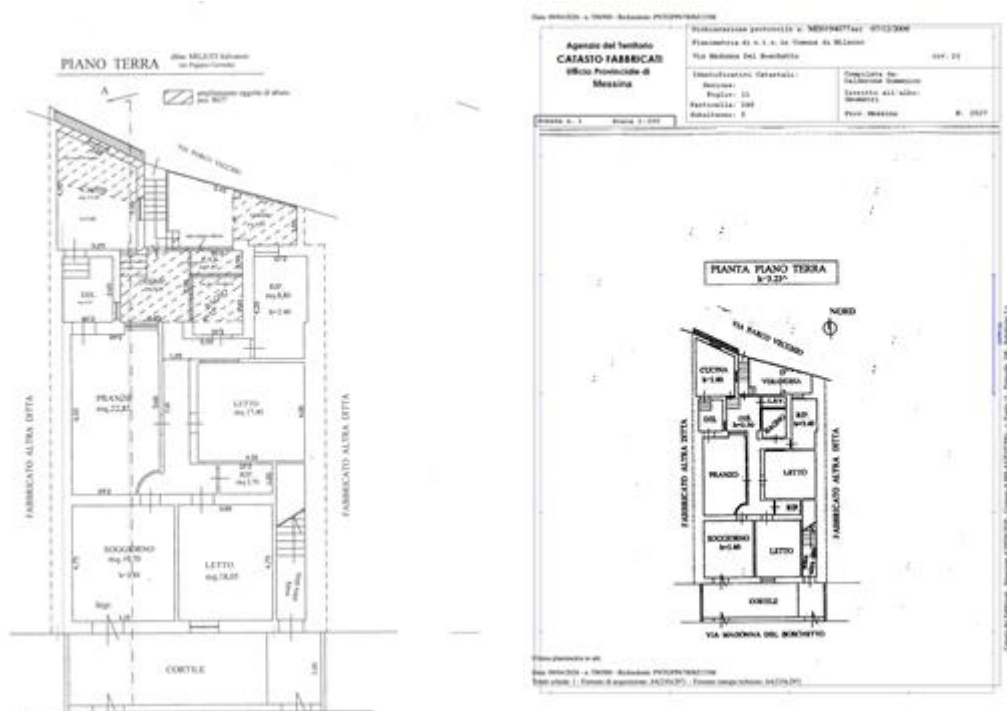
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	166,17	x	100 %	=	166,17
Veranda coperta	4,61	x	35 %	=	1,61
Terrazzo e cortile	32,84	x	25 %	=	8,21
Totale:	203,62				175,99



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 850,00

Note: Valori di compravendita (€/mq) della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2025 per zona periferica Milazzo, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale.

Borsino immobiliare

Valore minimo: 649,00

Valore massimo: 1.075,00

Note: Le quotazioni si riferiscono ad abitazioni in stabili di qualità nella media di zona

Annunci agenzie immobiliari

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Le quotazioni più basse si riferiscono ad immobili che necessitano consistenti interventi di ristrutturazione

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'appartamento sub.5 del fabbricato particella 248, oggetto della presente procedura, si adatterà il criterio di stima sintetico-comparativo consistente nel paragonare il bene da stimare con altri simili di cui è noto il valore. Nello specifico i valori rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, compresi tra 570 €/mq e 850 €/mq, sono stati confrontati con quelli del Borsino Immobiliare, compresi tra 649 €/mq e 1075 €/mq, nonché con quelli ricavati da indagini su siti di agenzie immobiliari, compresi tra 500 €/mq e 1.100 €/mq.

Nella fattispecie, vista l'ubicazione dell'immobile (distante poco più di 2 Km dal porto e dal centro di Milazzo, dall'ospedale, dalla zona industriale e commerciale), la consistenza dell'abitazione, le finiture presenti e soprattutto lo stato di conservazione dell'appartamento oggetto di valutazione (a parere dello scrivente non ottimale soprattutto in quanto sono presenti finiture vetuste anche se l'esterno è in buone condizioni), il sottoscritto ritiene probabile un valore di mercato unitario dell'appartamento pari a 800 €/mq. Ciò anche in considerazione delle potenzialità dell'unità immobiliare che, con un modesto intervento di ristrutturazione per migliorare la distribuzione interna degli ambienti e mettere a norma gli impianti, avrebbe certamente un valore maggiore valutando molto favorevolmente la presenza di due distinti accessi da pubbliche strade nonché la posizione al piano terra dell'edificio, quindi autonoma, dalle soprastanti abitazioni e con spazi esterni di esclusiva pertinenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 175,99 x 800,00 = **140.792,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140.792,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 140.792,00**

**BENI IN MILAZZO VIA MADONNA DEL BOSCHETTO 21 (ACCESSO PRINCIPALE) -
VIA PARCO VECCHIO 16 (ACCESSO SECONDARIO), QUARTIERE PARCO VECCHIO**

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a MILAZZO Via Madonna del Boschetto 21 (accesso principale) - Via Parco Vecchio 16 (accesso secondario), quartiere Parco Vecchio, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare, censito con il sub.6 del fabbricato particella 248, è posto al piano seminterrato dell'edificio ed è accessibile esclusivamente dalla Via Parco Vecchio.

Come si rileva dalle foto allegate, di fatto l'unità immobiliare è costituita da due piccoli magazzini separati dalla scala che, dalla via Parco Vecchio, consente l'accesso all'appartamento (Corpo A della presente perizia) identificato con il sub.5. A parere dello scrivente, più che un'unità immobiliare autonoma, per la piccola superficie (in totale la superficie lorda è di circa 25 mq, mentre quella netta di poco inferiore a 20 mq) e per la modesta altezza dei vani (inferiore a 2,00 ml), tali magazzini costituiscono una pertinenza della soprastante abitazione.

Essenziali sono anche le finiture, gli impianti e gli infissi esterni in alluminio, ormai vetusti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di poco inferiore a 2,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 248 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Via Parco Vecchio 16 , piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il sub.6 del fabbricato particella 248 confina a nord con Via Parco Vecchio, ad

ovest con il fabbricato particella 247, a sud ed a est con il terrapieno sottostante il sub.5
oggetto anch'esso della procedura.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzini	25,00	x	50 %	=	12,50
Totale:	25,00				12,50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,50 x 800,00 = **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Milazzo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Borsino immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	175,99	0,00	140.792,00	140.792,00
B	cantina	12,50	0,00	10.000,00	10.000,00
				150.792,00 €	150.792,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

A parere dello scrivente anche se l'abitazione e i due magazzini posti nel piano seminterrato sarebbero alienabili separatamente, essendo identificati con dati catastali autonomi e avendo accessi autonomi, è consigliabile, per i beni oggetto della procedura, la vendita in un unico lotto (appartamento più pertinenza a servizio dell'abitazione).

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: **€. 150.792,00**

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: **€. 15.079,20**

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: **€. 135.712,80**

data 13/06/2026

il tecnico incaricato
Giuseppe Pantano