Ist. n. 7 dep. 10/11/2025

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MEDIOLANUM SPA

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Lorella Mazzeo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Claudio Romagnolo

[redacted]

con studio in MILAZZO (ME) VIA TONO, 118
telefono: 3476624890
email: cla.romagnolo@gmail.com
PEC: claudio.romagnolo@archiworldpec.it

Firmato Da: CLAUDIO ROMAGNOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 298e8d7a9a5a0b0329758834de323d43

Ist. n. 7 dep. 10/11/2025

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MILAZZO Via John F. Kennedy 38, quartiere CONTRADA BARONELLO , della superficie commerciale di **174,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] [redacted]
L'unità immobiliare è situata in zona Baronello del Comune di Milazzo, al piano terra di un edificio residenziale a due elevazioni fuori terra. Si compone di soggiorno, due camere da letto, due servizi igienici, disimpegni e una chiostrina interna verandata adibita a lavanderia. L'appartamento dispone di corte frontale condivisa (con l'estrea u.i. del 1° piano) e corte retrostante (esclusiva) organizzata a giardino con veranda in aderenza (oggetto di condono edilizio). Nel giardino è anche presente un piccolo corpo di fabbrica (staccato) realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie. Sono presenti difformità edilizie, urbanistiche e catastali (*cfr.* giudizi di conformità). L'appartamento si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, con finiture curate e discreta manutenzione degli spazi abitativi e delle pertinenze.

Con riferimento al foglio di mappa n°7, il bene e le relative pertinenze confinano: a Nord con le partt. 151 e 346; a Sud con le partt. 1111 e 1112; a Est con la Via J. F. Kennedy; a Ovest con la part. 341.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,85.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 27 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CONTRADA BARONELLO n. 22, piano: T, intestato a [redacted] [redacted] derivante da Atto del 28/11/2019 Pubblico ufficiale CUTRUPIA SALVATORE Sede MISTRETTA (ME) Repertorio n. 3105 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24322.1/2019 Reparto PI di MESSINA in atti dal 29/11/2019

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**174,52 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 172.813,19**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 146.500,00**

Firmato Da: CLAUDIO ROMAGNOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 298e8d7a9a5a0b0329758834de323d43

Ist. n. 7 dep. 10/11/2025

Data di conclusione della relazione: **10/11/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta attualmente occupata dalla debitrice ins [redacted] i due anni. In occasione del sopralluogo peritale del 15/07/2025, la stessa Sig.ra [redacted] dichiarava a Verbale che l'immobile *"è occupato anche dal padre, gravemente malato." Cfr.*).

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, registrata il 15/01/2013 a Messina ai nn. 1214/63, a favore di BANCA MEDIOLANUM S.p.A., contro CELI Carmelo con residua quota di mutuo accollata alla signora [redacted] [redacted] (all'epoca pari a 144.214,44), derivante da garanzia di finanziamento di Euro 164.948,33.
Importo ipoteca: 329.896,66.
Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 19/03/2025 a Messina ai nn. 7352/5742, a favore di BANCA MEDIOLANUM S.p.A., contro [redacted] [redacted]

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**

Firmato Da: CLAUDIO ROMAGNOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 298e8d7a9a5a0b0329758834de323d43

Ist. n. 7 dep. 10/11/2025

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Si riporta quanto dichiarato a verbale dalla debitrice in occasione del sopralluogo peritale del 15/07/2025: "non esiste alcun condominio né, tantomeno, spese condominiali insolute"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 28/11/2019), con atto stipulato il 28/11/2019 a firma di Notaio Salvatore Cutrupia ai nn. 3105/2353 di repertorio, trascritto il 29/11/2019 a Messina ai nn. 32407/24322

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

TRIO Angelo (detto anche Angelo Placido) per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 21/10/1965), con atto stipulato il 21/10/1965 a firma di Notaio Andrea Alioto ai nn. 39922/4439 di repertorio, registrato il 10/11/1965 a Milazzo ai nn. 1492 vol. 134 Mod.1^, trascritto il 14/11/1965 a Messina ai nn. 20614/18600

CELI Carmelo per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 09/01/2013), con atto stipulato il 09/01/2013 a firma di Notaio Paolo Trovato ai nn. 26929/7096 di repertorio, registrato il 15/01/2013 a Milazzo ai nn. 103 Serie 1T, trascritto il 15/01/2013 a Messina ai nn. 1213/1022

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il progetto originario, relativo alla nuova costruzione di un fabbricato a piano terreno, con istanza del 26/05/1966 (*Cfr.* ALL.C1), è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 01/07/1966 (*Cfr.* ALL.C2).

Successivamente, nella seduta del 05/03/1970, la Commissione Edilizia ha approvato la Lic. Ed. in variante n. 5383/199 (*Cfr.* ALL.C4), con relativo Nulla Osta del 06/04/1970 per l'esecuzione dei lavori edili (*Cfr.* ALL.C5).

In data 14/07/1972 il Genio Civile di Messina rilasciava certificato ai sensi dell'art.37 della L.1684 del 25/11/1962 (*Cfr.* ALL.C6).

La relativa Autorizzazione di Abitabilità è stata rilasciata in data 26/07/1972 (*Cfr.* ALL.C7).

A mero titolo di cronaca si segnala che, successivamente alla sopraelevazione del fabbricato con realizzazione di una nuova unità immobiliare al primo piano (estranea al pignoramento e non oggetto della presente perizia), lo stesso fabbricato — del quale fa parte anche il bene *de quo* — ha ottenuto la Concessione in Sanatoria n. 69/97 del 30/05/1997, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/1994 e s.m.i.
Nei grafici allegati alla suddetta sanatoria è riportata anche la planimetria del piano terra, oggetto della presente perizia, ma in una configurazione difforme rispetto a quanto originariamente assentito con la Licenza Edilizia n. 5383/199 del 1970.

In data 25/03/2004 (prot. n. 12498/3282 – pos. n. 8097) è stata infine presentata un'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003, avente ad oggetto la realizzazione di una veranda di pertinenza dell'abitazione (oggetto della presente perizia) posta al piano terreno (*Cfr.* da ALL.C8). Anche in tale occasione, sebbene l'istanza si riferisse esclusivamente alla veranda realizzata sulla corte retrostante, la planimetria dell'appartamento (*Cfr.* ALL.C10) risultava difforme rispetto alla situazione assentita con la richiamata Licenza Edilizia del 1970.

Dalle risultanze dell'accesso agli atti presso il Comune di Milazzo, relativamente al piccolo corpo di

Firmato Da: CLAUDIO ROMAGNOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 298e8d7a9a5a0b0329758834de323d43

Ist. n. 7 dep. 10/11/2025

fabbrica presente nella corte retrostante di pertinenza, non risulta depositato alcun titolo abilitativo né alcuna pratica edilizia riferibile allo stesso.

In merito alle difformità rilevate dallo scrivente espe[redacted]dei sopralluoghi del 15/07/2025 e del 25/09/2025 (*Cfr.* ALL.A4 e ALL.A5) la Sig.ra [redacted] ha dichiarato a verbale *"di aver comprato l'immobile nello stato in cui si trova e che le difformità sarebbero state sanate dal venditore come da preliminare di vendita del 7 Maggio 2019"* (*Cfr.* ALL.A2). In tale atto, dopo il richiamo all'autorizzazione edilizia del 1970, la parte promittente venditrice dichiarava di rimanere *"obbligata però a provvedere, a propria cura e spesa, e prima della stipula dell'atto definitivo, alla regolarizzazione urbanistica e catastale di alcune modifiche interne realizzate nell'immobile"*. Successivamente, tuttavia, in occasione del rogito del 28/11/2019, il Notaio precisava che, ai sensi del D.L. 78/2010 convertito nella L. 122/2010, la planimetria catastale allegata era dichiarata conforme a quella depositata e corrispondente allo stato di fatto dell'immobile, dichiarazione confermata dalla stessa acquirente, la quale attestava di essere perfettamente a conoscenza delle condizioni del bene (*Cfr.* ALL.E1).

Con riferimento al punto *i)* del quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente, sulla base dei dati acquisiti — in particolare tramite analisi di immagini storiche (es. Google Street View e Google Earth) e documentazione reperita presso il Comune di Milazzo — precisa quanto segue:

- per quanto riguarda la veranda sul retro, oggetto della domanda di condono edilizio (prot. n. 12498/3282 – pos. n. 8097), nella relativa istanza è indicata quale data di ultimazione dei lavori il 30/12/1999 (*Cfr.* ALL.C8).
- l'epoca presunta della realizzazione del piccolo corpo di fabbrica realizzato sulla corte retrostante risulta collocabile tra il primo Aprile 2012 e il 3 Maggio 2015 (*Cfr.* ALL.A6);
- l'epoca presunta delle modifiche apportate al prospetto principale risulta collocabile tra l'Ottobre 2010 e il Luglio 2016 (*Cfr.* ALL.A6).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia - Nulla osta per esecuzione di lavori edili **N. 5383/199** e successive varianti, intestata a Trio Angelo, per lavori di costruzione di fabbricato a piano terreno, presentata il 01/07/1966, rilasciata il 06/04/1970 con il n. 5383/199 di protocollo, agibilità del 26/07/1972.
Il titolo è riferito solamente a variante al progetto

Condono Edilizio **N. 12498/3282 Pos. n. 8097**, intestata a Trio Angelo Placido, per lavori di realizzazione di una veranda di pertinenza all'abitazione posta al piano terra, presentata il 25/03/2004 con il n. 12498/3282 di protocollo

Autorizzazione di Abitabilità **N. s.n.**, intestata a Trio Angelo, per lavori di nuova costruzione fabbricato in Milazzo Via Baronello Frazione Contura, presentata il 29/04/1972 con il n. 9648/913 di protocollo, rilasciata il 26/07/1972, agibilità del 26/07/1972.
Il titolo è riferito solamente a "un appartamento costituito da n°4 vani ed accessori a piano terra"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera • Adottate dal Consiglio Comunale con provvedim. n. 21 del 27 marzo 1986. , l'immobile ricade in zona B0c (Art.9 delle NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici:
Interventi consentiti:

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

Strumenti di attuazione:

Concessione edilizia.

Prescrizioni edificatorie:

Firmato Da: CLAUDIO ROMAGNOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 298e8d7a9a5a0b0329758834de323d43

Ist. n. 7 dep. 10/11/2025

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;

E' 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; E' 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 (Norma introdotta con il D.A. 434/DRU del 9.6.1993).

.

- Approvate, con modifiche, dall'Assessore Regionale Territorio e Ambiente con decreto n. 958/89 del 24.7.1989.
- Integrate con le modifiche introdotte con il decreto dell'Assessorato regionale al Territorio ed Ambiente m. 434 del 9.6.1993.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli importi stimati per la regolarizzazione delle difformità edilizie, urbanistiche e catastali relative all'immobile in Milazzo devono intendersi puramente indicativi. I valori effettivi potranno variare in funzione di verifiche puntuali presso il Comune di Milazzo, il Catasto e il Genio Civile, nonché in base alle caratteristiche tecniche e strutturali delle opere e agli oneri tecnici e contributivi effettivamente richiesti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. Modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare, eseguite senza titolo edilizio, con difformità rispetto alla planimetria assentita e con incidenza anche sull'autorizzazione sismica. 2. Realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, a singola elevazione fuori terra, ubicato nel giardino di pertinenza, privo di autorizzazioni edilizie. 3. Alterazione dei prospetti mediante modifica delle aperture. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e normativa antisismica)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Adeguamento sismico e regolarizzazione del piccolo copro di fabbrica presente nel giardino previa rimozione di materiali, in copertura, con presenza di amianto.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Stima sommaria per adeguamento sismico e rimozione amianto presente in corpo di fabbrica da sanare: €.4.000,00

Firmato Da: CLAUDIO ROMAGNOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 298e8d7a9a5a0b0329758834de323d43

Ist. n. 7 dep. 10/11/2025



Raffronto tra lo stato assentito e lo stato di fatto (Cfr. ALL.A4)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. Distribuzione interna difforme rispetto alla planimetria catastale depositata, con variazioni non denunciate e non coerenti con lo stato di fatto. 2. Mancato censimento al Catasto Fabbricati del nuovo corpo di fabbrica a singola elevazione fuori terra, realizzato senza autorizzazioni all'interno del giardino di pertinenza. (normativa di riferimento: R.D.L. 652/1939 - D.P.R. 1142/1949 fondamenti normativi catastali - D.M. 701/1994 variazioni (DOCFA). - D.L. 78/2010, art. 19, c. 14 in materia di obbligatorietà di conformità catastale)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Previa sanatoria: Aggiornamento Tipo mappale (PREGEO) per il corpo di fabbrica da sanare e Accertamento proprietà immobiliare (DOCFA)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Stima di tributi erariali per Tipo mappale di corpo di fabbrica da sanare e per Aggiornamento Docfa di planimetria catastale: €.226,00
- Stima sommaria di onorario tecnico per aggiornamento planimetria catastale e per Accatastamento di corpo di fabbrica da sanare (esclusi IVA/cassa/marche/altre spese): €.800,00



Raffronto tra l'ultima planimetria catastale in atti e lo stato di fatto (Cfr. ALL.A5)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. Modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare, eseguite senza titolo edilizio, con difformità rispetto alla planimetria assentita e con incidenza anche sull'autorizzazione sismica. 2. Realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, a singola elevazione fuori terra, ubicato nel giardino di pertinenza, privo di autorizzazioni edilizie. 3. Alterazione dei prospetti mediante modifica delle aperture. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e normativa antisismica)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria modifiche interne ed esterne, regolarizzazione del piccolo corpo di fabbrica presente in giardino e successiva presentazione di nuova Segnalazione

Firmato Da: CLAUDIO ROMAGNOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 298e8d7a9a5a0b0329758834de323d43

Ist. n. 7 dep. 10/11/2025

Certificata di Agibilità.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Importo stimato di sanzione amministrativa per difformità con rilevanza strutturale / mancanza autorizzazione sismica (esclusi IVA/cassa/marche/altre spese): €.2.000,00
- Stima sommaria di onorario strutturista (esclusi IVA/cassa/marche/altre spese/Genio Civile).: €.2.250,00
- Stima sommaria di sanzioni per permesso in sanatoria ex art. 36 per corpo di fabbrica privo di titolo edilizio (esclusi IVA/cassa/marche/altre spese): €.5.000,00
- Stima sommaria di onorario tecnico per SCIA in sanatoria per corpo di fabbrica privo di titolo edilizio (esclusi IVA/cassa/marche/altre spese): €.2.250,00
- Nuova Segnalazione Certificata di Agibilità: €.800,00



Raffronto tra lo stato assentito e lo stato di fatto (Cfr. ALL.A4)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILAZZO VIA JOHN F. KENNEDY 38, QUARTIERE CONTRADA BARONELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILAZZO Via John F. Kennedy 38, quartiere CONTRADA BARONELLO , della superficie commerciale di **174,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
L'unità immobiliare è situata in zona Baronello del Comune di Milazzo, al piano terra di un edificio residenziale a due elevazioni fuori terra. Si compone di soggiorno, due camere da letto, due servizi igienici, disimpegni e una chiostrina interna verandata adibita a lavanderia. L'appartamento dispone di corte frontale condivisa (con l'estrea u.i. del 1° piano) e corte retrostante (esclusiva) organizzata a giardino con veranda in aderenza (oggetto di condono edilizio). Nel giardino è anche presente un piccolo corpo di fabbrica (staccato) realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie. Sono presenti difformità edilizie, urbanistiche e catastali (*cfr.* giudizi di conformità). L'appartamento si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, con finiture curate e discreta manutenzione degli spazi abitativi e delle pertinenze.

Con riferimento al foglio di mappa n°7, il bene e le relative pertinenze confinano: a Nord con le partt. 151 e 346; a Sud con le partt. 1111 e 1112; a Est con la Via J. F. Kennedy; a Ovest con la part. 341.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,85.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 27 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CONTRADA

Firmato Da: CLAUDIO ROMAGNOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 298e8d7a9a5a0b0329758834de323d43

Ist. n. 7 dep. 10/11/2025

BARONELLO n. 22, piano: T, intestato a [redacted] derivante da Atto del 28/11/2019 Pubblico ufficiale CUTRUPIA SALVATORE Sede MISTRETTA (ME) Repertorio n. 3105 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24322.1/2019 Reparto PI di MESSINA in atti dal 29/11/2019

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 1999.



Soggiorno



Veranda



Veranda



Chiostrina verandata



Retro-prospetto e corte esclusiva (giardino)



Corpo non autorizzato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Furnari, Patti, Villafranca Tirrena.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre

Firmato Da: CLAUDIO ROMAGNOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 298e8d7a9a5a0b0329758834de323d43

Ist. n. 7 dep. 10/11/2025

presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Milazzo, Chiesa di San Francesco di Paola, Lungomare di Ponente e di Levante, Capo di Milazzo, Area Marina Protetta.



Castello e Promontorio di Milazzo



Chiesa di San Francesco di Paola

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è situata nel comune di Milazzo (ME), in zona Baronello, al piano terra di un edificio residenziale a due elevazioni fuori terra. La zona è prevalentemente residenziale, tranquilla e ben collegata al centro cittadino, con servizi accessibili nelle vicinanze. L'immobile presenta una struttura portante in mattoni pieni e solai in laterocemento incastrati nei cordoli perimetrali in c.a.. Allo stato si compone di tre vani principali, costituiti da due camere da letto e un soggiorno, oltre a due servizi igienici e disimpegni. Internamente è anche presente una chiostrina verandata, utilizzata come lavanderia, su cui affacciano e da cui prendono luce alcuni ambienti interni. I pavimenti e i rivestimenti sono prevalentemente in grés, le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati con pitture decorative; i serramenti sono dotati di vetrocamera e le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti elettrico e idrico sono del tipo sottotraccia e l'unità dispone di impianti autonomi.

L'appartamento gode di una corte esterna sul fronte strada, condivisa con l'unità immobiliare del primo piano (estranea al pignoramento e non oggetto della presente perizia), e di una corte esclusiva sul retro organizzata a giardino, sulla quale insiste una veranda in aderenza all'unità, realizzata con struttura in profilato metallico e copertura in pannelli coibentati, oggetto di condono edilizio (pos. 8097 ai sensi della L. 326/2003). All'interno della veranda risulta tuttavia ricavata la cucina (in muratura) con annessa zona pranzo. Nella stessa corte retrostante si trova inoltre un piccolo corpo di fabbrica staccato, non censito in catasto e realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie, con struttura in muratura e copertura (sorretta da struttura metallica) costituita da falda in cemento-amianto e laterizi. Sono inoltre presenti alcune modifiche della distribuzione interna, con interventi anche su murature portanti, che non sono state regolarizzate (*cfr.* giudizi di conformità).

L'appartamento, collegato alle rete idrica e fognaria nonché allacciato alle reti per la fornitura di energia elettrica e di gas naturale, si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, con

Firmato Da: CLAUDIO ROMAGNOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 298e8d7a9a5a0b0329758834de323d43

Ist. n. 7 dep. 10/11/2025

finiture curate e regolare manutenzione degli spazi abitativi e delle pertinenze.

Con riferimento al foglio di mappa n°7, il bene e le relative pertinenze confinano: a Nord con le partt. 151 e 346; a Sud con le partt. 1111 e 1112; a Est con la Via J. F. Kennedy; a Ovest con la part. 341.



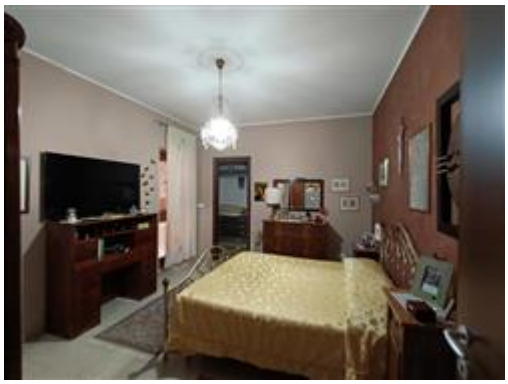
Prospetto fronte strada



Ingresso



Camera 1



Camera 2



Bagno 1



Bagno 2

CLASSE ENERGETICA:

Firmato Da: CLAUDIO ROMAGNOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 298e8d7a9a5a0b0329758834de323d43

E

[140.37 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Certificazione APE N. AF-018.2019 (Cfr. ALL.D1) registrata in data 28/11/2019

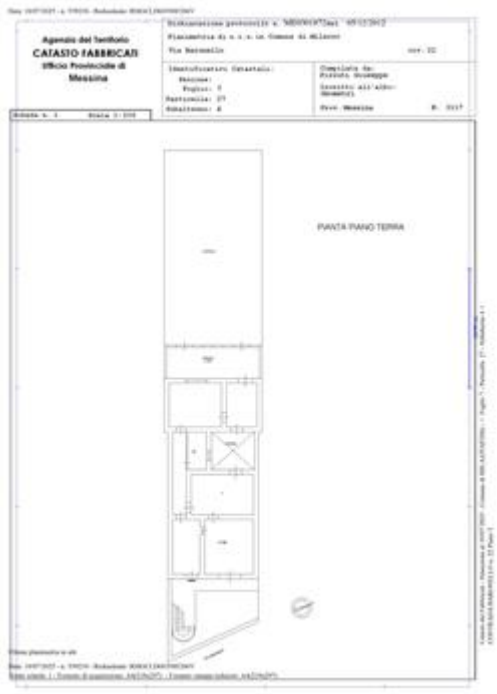
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	134,31	x	100 %	=	134,31
Veranda sul retro	26,25	x	50 %	=	13,13
Corte lato strada strada	59,34	x	10 %	=	5,93
Corte di pertinenza (giardino)	124,79	x	10 %	=	12,48
Corpo non autorizzato (da sanare)	15,48	x	15 %	=	2,32
Chiostrina interna verandata	12,69	x	50 %	=	6,35
Totale:	**372,86**				**174,52**



Stato di fatto (Cfr. ALL.A4)



Ultima planimetria catastale in atti (Cfr. ALL.B1)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Firmato Da: CLAUDIO ROMAGNOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 298e8d7a9a5a0b0329758834de323d43

Ist. n. 7 dep. 10/11/2025

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/10/2025
Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/114226503/
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via J.F. Kennedy 23, S.Pietro fraz. Milazzo (ME)
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 59.000,00 pari a 621,05 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/09/2025
Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/87850694/#foto3
Descrizione: Villa bifamiliare
Indirizzo: Via John Fitzgerald Kennedy 118, Milazzo
Superfici principali e secondarie: 205
Superfici accessorie:
Prezzo: 315.000,00 pari a 1.536,59 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/10/2025
Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/118144255/
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: via John Fitzgerald Kennedy 107/a, Milazzo
Superfici principali e secondarie: 190
Superfici accessorie:
Prezzo: 295.000,00 pari a 1.552,63 Euro/mq

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/09/2025
Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/106178585/?entryPoint=map
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: via Palmara, 29, San Pietro, Milazzo
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo: 89.000,00 pari a 773,91 Euro/mq

COMPARATIVO 5
Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/09/2025
Fonte di informazione: AdE - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Valore di mercato medio -

Firmato Da: CLAUDIO ROMAGNOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 298e8d7a9a5a0b0329758834de323d43

Ist. n. 7 dep. 10/11/2025

Anno 2024 - Semestre 2 (prezzo Medio)

Descrizione: Abitazioni civili in normale stato di conservazione

Indirizzo: Semicentrale / CONTRADA TORRETTA - FIUMARELLA - SAN PIETRO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della presente stima è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto. Si sottolinea che questa valutazione è influenzata dal particolare momento storico in cui il mercato immobiliare è caratterizzato da un generale aumento dei prezzi. La valutazione dell'immobile è stata effettuata utilizzando il criterio di stima comparativo monoparametrico, basato sul prezzo medio derivato da una griglia di prezzi per immobili simili a quello da valutare, in funzione del parametro "superficie commerciale" (calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 e le metodologie indicate dal "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate). Come riferimento è stato preso il valore medio per metro quadro desunto dalle inserzioni immobiliari e dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Tutte le informazioni contenute nella presente perizia sono state ricavate dalla documentazione agli atti della procedura, nonché dalle fonti consultate direttamente dal sottoscritto esperto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	174,52	x	1.146,84	=	**200.146,52**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 200.146,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 200.146,52**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile è stata effettuata secondo il criterio comparativo monoparametrico, basato sul prezzo medio di mercato per unità di misura omogenea (€/m²). Il prezzo medio è stato desunto da annunci immobiliari di immobili simili nella medesima zona nonché dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Tale approccio consente di ottenere una valutazione rappresentativa del valore corrente di mercato, garantendo confrontabilità e coerenza con le quotazioni locali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Milazzo, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: AdE Uff. Territorio Servizi Catastali e Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Dipartimento Regionale dell'Energia (Servizio 1); Legale del soggetto debitore.

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;

Firmato Da: CLAUDIO ROMAGNOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 298e8d7a9a5a0b0329758834de323d43

Ist. n. 7 dep. 10/11/2025

- 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	174,52	0,00	200.146,52	200.146,52
				200.146,52 €	**200.146,52 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Si precisa che il bene che trattasi è pignorato per intero e non *pro quota*.

Dalla documentazione esaminata dal sottoscritto perito non risulta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Il perito precisa altresì che ai sensi dell'art. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 la vendita immobiliare è esente IVA in quanto trattasi di cessione da privato che NON agisce nell'esercizio di Attività d'Impresa.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione:	**€. 10.007,33**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 17.326,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 172.813,19**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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:	**€. 25.921,98**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 294,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 97,21**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 146.500,00**

data 10/11/2025

il tecnico incaricato
Arch. Claudio Romagnolo

Firmato Da: CLAUDIO ROMAGNOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 298e8d7a9a5a0b0329758834de323d43