TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Mario Andrea Scardino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Maria Elena Pino

con studio in BARCELLONA P [redacted]

telefo[redacted]

emai[redacted]

PEC: [redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MILAZZO Via Delle Gelsominaie 25-27, della superficie commerciale di **188,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio a destinazione prettamente residenziale, ad esclusione del piano terra destinato ad attività commerciali.

L'immobile é ubicato in una zona periferica, ma non molto distante dal centro di Milazzo, da servizi essenziali e da potenziali collegamenti infrastrutturali come il porto, la stazione, l'asse viario ed il casello autostradale.

La zona é nel complesso tranquilla e non molto trafficata.

L'unità immobiliare in oggetto identificata con il sub.15 é destinata a negozi e botteghe e sarà abbinata al sub.10 destinato a deposito ai fini della vendita.

La scelta di abbinare il deposito identificato con il sub.10 all'unità immobiliare identificata con il sub.15 sta nel fatto che oltre ad essere tra loro direttamente confinanti, il deposito é di esigue dimensioni.

Il subalterno 15 si presenta con un'ampia zona destinata a locale commerciale che affaccia sul fronte strada dal quale avviene anche l'accesso, su una corte interna (alla quale é anche possibile accedere) e su una corte di proprietà del sub.16.

Il locale é inoltre fornito di un blocco con 4 bagni con anti wc ed un bagno separato, anch'esso con anti wc.

Nel complesso é rifinito nella norma e luminoso.

(Vedi allegato 12 - Lotto 1 (sub.15)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20 m.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 964 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 153 mq, rendita 4.235,36 Euro, indirizzo catastale: Via Delle Gelsominaie n.25-27, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 oltre sottotetto piano, 2 oltre sottotetto piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.

B **deposito commerciale** a MILAZZO Via Delle Gelsominaie 25-27, della superficie commerciale di **1,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio a destinazione prettamente residenziale, ad esclusione del piano terra destinato ad attività commerciali.

L'immobile é ubicato in una zona periferica, ma non molto distante dal centro di Milazzo, da servizi essenziali e da potenziali collegamenti infrastrutturali come il porto, la stazione, l'asse viario ed il casello autostradale.

La zona é nel complesso tranquilla e non molto trafficata.

L'unità immobiliare in oggetto identificata con il sub.10 é destinata a deposito e sarà abbinata al sub.15 destinata a negozi e botteghe.

La scelta di abbinare il deposito identificato con il sub.10 all'unità immobiliare identificata con il sub.15 sta nel fatto che oltre ad essere tra loro direttamente confinanti, il deposito é di esigue dimensioni.

Si tratta di un piccolo ripostiglio. Non si conosce cosa sia presente al suo interno perché non é stato possibile accedervi, ma é privo di finestre ed é stato possibile valutarne la consistenza rilevandone le dimensioni dal sub.15 con il quale confina.

Si allega la foto dell'ingresso dal vano scala (vedi allegato 12 Lotto 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20 m.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 964 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq, rendita 12,14 Euro, indirizzo catastale: Via Delle Gelsominaie, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 oltre sottotetto piano, 2 oltre sottotetto piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**190,59 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 257.310,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 228.851,95**
Data di conclusione della relazione:	**13/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 22/12/2025, con scadenza il [redacted] (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di euro [redacted]

Il Lotto 1 si compone di due unità immobiliari facenti parte di uno stesso immobile e precisamente il subalterno 10 ed il subalterno 15.

Si precisa che ad essere occupato da una società con contratto di comodato oneroso (allegato n.16 - Lotto 1) é solo il sub. 15 identificato con il Corpo A. In merito al sub.10 identificato con il Corpo B non é stato possibile accedere. Si tratta di un piccolo ripostiglio.

Il sub.15 ha accesso esclusivamente su strada e quindi é esonerato dall'accesso dell'androne. Al sub.10 invece si accede esclusivamente dall'androne del palazzo.

Il sub.10 é stato associato ai fini della vendita al sub.15 poiché si tratta di un piccolo deposito a piano terra confinante con esso.

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 05/06/2025 ai nn. [redacted] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di 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:	**€. 396,96**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 395,38**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.727,05**

Ulteriori avvertenze:

Si fa presente che le tabelle millesimali attualmente in vigore non sono state aggiornate e fanno riferimento all'ex sub.2 dal quale hanno avuto origine il sub.15 ed il sub.16. La quota attribuita é pertanto complessiva. Al fine di poter scindere le due quote é stata effettuata una proporzione in base alla superficie utile in mq (considerando la corte al 30%), anche se sarebbe necessario procedere per maggiore correttezza alla revisione delle tabelle in funzione delle modifiche apportate.

Secondo quanto riferito dall'Amministratore di condominio (vedi allegato 13 - Lotto 1-2) si riportano di seguito le spese in dettaglio.

Oneri condominiali mensili: Rispetto alla quota mensile di euro 55 riferita all'immobile ex sub.2, ovvero sub.15 e sub.16 si attribuiscono euro 32,08 per il sub.15 e euro 22,92 per il sub.16.

Per ciò che concerne il sub.10 la quota mensile ammonta ad euro 1. Pertanto la quota mensile del Lotto 1 corrisponde ad euro 33,08 che annualmente ammonta ad euro 396,96.

Oneri pregressi: Per l'ex sub.2 euro 4.465,03 di cui 1.725,15 a carico dell'inquilino; Per il sub.10 euro 122,89.

Di questi ci sono euro 616,28 per l'ex sub.2 e 9,71 per il sub.10 riferiti all'anno precedente, ovvero il 2024.

La quota ripartita da proporzione per il sub.15 é di euro 2.604,16. Quella per il sub.16 é di euro 1.860,87.

Pertanto per il lotto 1 si avrà una quota pregressa di euro 2.604,16+122,89 = euro 2.727,05

Per l'anno in corso sono stati deliberati a preventivo euro 659,61 per l'ex sub.2 ed euro 10,67 per il sub.10.

La quota ripartita da proporzione per il sub.15 é di euro 384,71. Quella per il sub.16 é di euro 274,90.

Pertanto per il lotto 1 si avrà una quota pregressa di euro 384,71+10,67 = euro 395,38

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento (dal 05/02/2007), con atto stipulato il 05/02/2007 a firma di Tribunale di ROMA, trascritto il 09/04/2007 a Reparto PI di Messina ai nn. 9254.1/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di VENDITA SOGGETTA AD IVA (dal 30/11/1995 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 30/11/1995 a firma di [redacted] ai nn. 39455 di repertorio, registrato il 13/12/1995 ai nn. 1613

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 102/93** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato a due elevazioni f.t. da sorgere in Milazzo, Via Dei Tigli, presentata il 21/10/1992, rilasciata il 03/12/1993 con il n. 102 di protocollo, agibilità del 04/09/1996

Concessione edilizia in variante **N. 55/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante Costruzione di un fabbricato in c.a. a due elevazioni f.t. destinato in parte ad attività commerciale ed in parte ad uso abitativo da sorgere in via Dei Tigli nel Comune di Milazzo, presentata il 24/05/1995

CILA **N. 763 del 17/10/2024 reg.n.69403**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento in due unità immobiliari di un locale commerciale posto a piano terra di un fabbricato in c.a. a due elevazioni fuori terra via Delle Gelsominaie n.25-27 (già via Dei Tigli) Comune di Milazzo, presentata il 17/10/2024

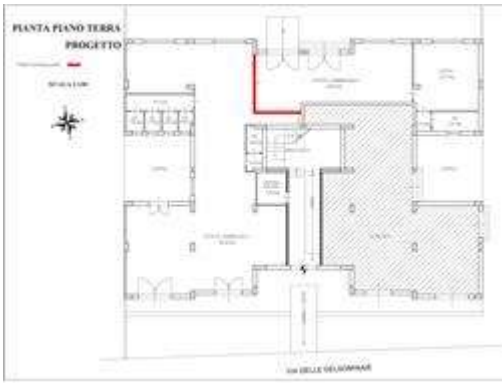
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..
Rispetto all'ultima pratica CILA depositata per il frazionamento del locale commerciale sub. 2 al piano terra che ha dato origine ai sub. 15 e sub.16, gli immobili risultano conformi ma non risulta depositata in atti SCA (segnalazione certificata di agibilità) successiva.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

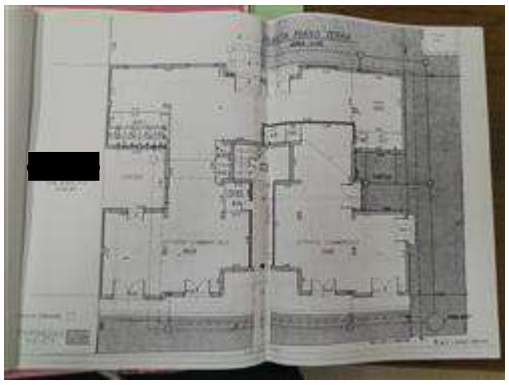
L'immobile risulta **conforme**.

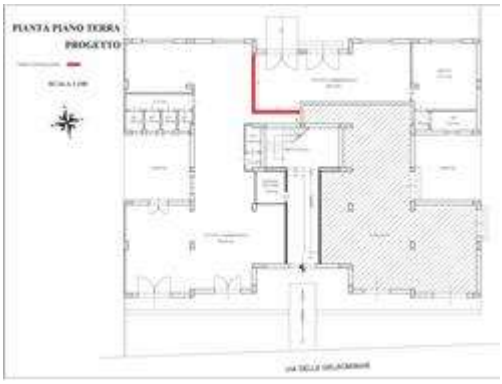




8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILAZZO VIA DELLE GELSOMINAIE 25-27

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MILAZZO Via Delle Gelsominaie 25-27, della superficie commerciale di **188,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio a destinazione prettamente residenziale, ad esclusione del piano terra destinato ad attività commerciali.

L'immobile é ubicato in una zona periferica, ma non molto distante dal centro di Milazzo, da servizi essenziali e da potenziali collegamenti infrastrutturali come il porto, la stazione, l'asse viario ed il casello autostradale.

La zona é nel complesso tranquilla e non molto trafficata.

L'unità immobiliare in oggetto identificata con il sub.15 é destinata a negozi e botteghe e sarà abbinata al sub.10 destinato a deposito ai fini della vendita.

La scelta di abbinare il deposito identificato con il sub.10 all'unità immobiliare identificata con il sub.15 sta nel fatto che oltre ad essere tra loro direttamente confinanti, il deposito é di esigue dimensioni.

Il subalterno 15 si presenta con un'ampia zona destinata a locale commerciale che affaccia sul fronte strada dal quale avviene anche l'accesso, su una corte interna (alla quale é anche possibile accedere) e su una corte di proprietà del sub.16.

Il locale é inoltre fornito di un blocco con 4 bagni con anti wc ed un bagno separato, anch'esso con anti wc.

Nel complesso é rifinito nella norma e luminoso.

(Vedi allegato 12 - Lotto 1 (sub.15)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20 m.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 964 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 153 mq, rendita 4.235,36 Euro, indirizzo catastale: Via Delle Gelsominaie n.25-27, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 oltre sottotetto piano, 2 oltre sottotetto piano fuori terra, . Immobile

costruito nel 1993.








DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo del Municipio; Marina Garibaldi; Porto di Milazzo; Castello; Litorale; Capo Milazzo..








COLLEGAMENTI

ferrovia distante 850 m — nella media
autostrada distante 4,6 Km — nella media
porto distante 3,1 Km — nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si evidenzia che l'immobile é dotato di impianto elettrico ma non vi é un impianto di climatizzazione centralizzato. Sono presenti alcuni climatizzatori non collegati tra loro.

E' presente anche uno scaldacqua elettrico.

Nel blocco da 4 bagni solo uno di questi é attualmente completo di sanitari. Per il resto gli altri hanno la predisposizione ma mancano di essi.

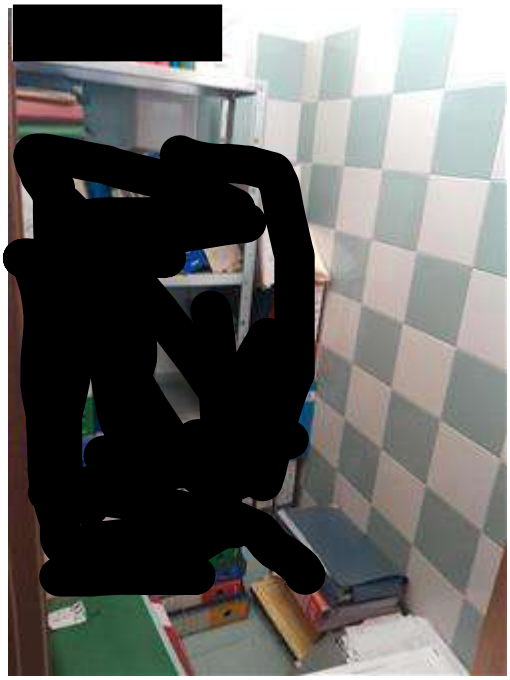
Il bagno secondario invece é dotato di sanitari.

Gli infissi non sono a risparmio energetico ma rispecchiano una qualità nella norma.

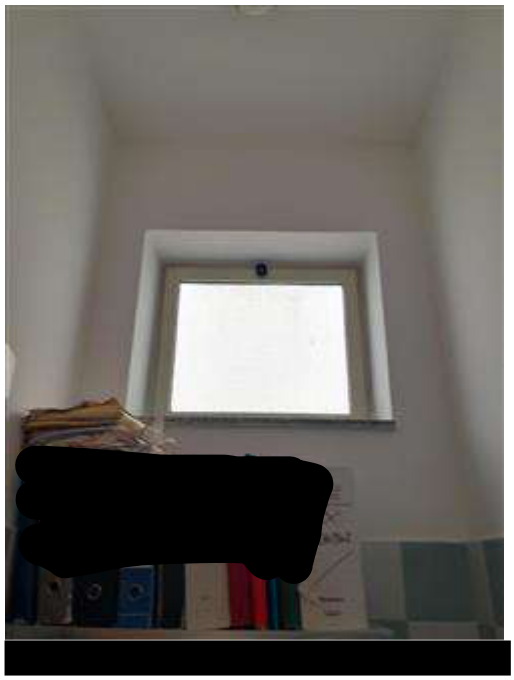












CLASSE ENERGETICA:



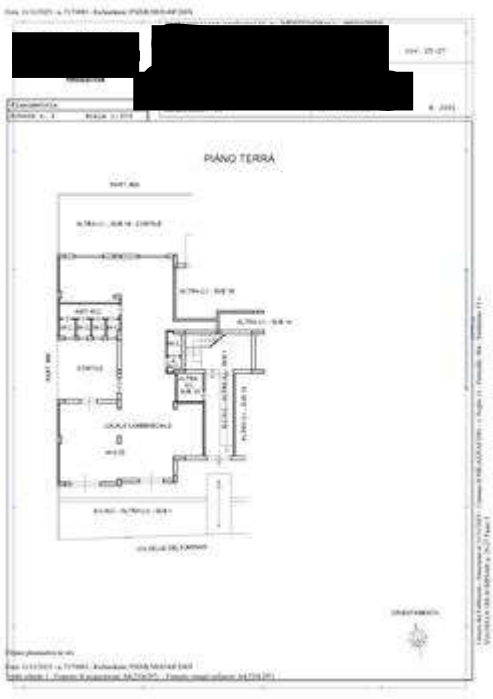
[119,99 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20260110-083049-53382 registrata in data 10/01/2026

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
Negozio	183,99	x	100 %	=	183,99
Corte	24,93	x	20 %	=	4,99
Totale:	**208,92**				**188,98**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**255.123,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 255.123,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 255.123,00**

BENI IN MILAZZO VIA DELLE GELSOMINAIE 25-27

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito commerciale a MILAZZO Via Delle Gelsominaie 25-27, della superficie commerciale di **1,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio a destinazione prettamente residenziale, ad esclusione del piano terra destinato ad attività commerciali.

L'immobile é ubicato in una zona periferica, ma non molto distante dal centro di Milazzo, da servizi essenziali e da potenziali collegamenti infrastrutturali come il porto, la stazione, l'asse viario ed il

casello autostradale.

La zona é nel complesso tranquilla e non molto trafficata.

L'unità immobiliare in oggetto identificata con il sub.10 é destinata a deposito e sarà abbinata al sub.15 destinata a negozi e botteghe.

La scelta di abbinare il deposito identificato con il sub.10 all'unità immobiliare identificata con il sub.15 sta nel fatto che oltre ad essere tra loro direttamente confinanti, il deposito é di esigue dimensioni.

Si tratta di un piccolo ripostiglio. Non si conosce cosa sia presente al suo interno perché non é stato possibile accedervi, ma é privo di finestre ed é stato possibile valutarne la consistenza rilevandone le dimensioni dal sub.15 con il quale confina.

Si allega la foto dell'ingresso dal vano scala (vedi allegato 12 Lotto 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20 m.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 964 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq, rendita 12,14 Euro, indirizzo catastale: Via Delle Gelsominaie, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 oltre sottotetto piano, 2 oltre sottotetto piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo del Municipio; Marina Garibaldi; Porto di Milazzo; Castello; Litorale; Capo Milazzo..













COLLEGAMENTI

ferrovia distante 850 m — nella media
autostrada distante 4,6 Km — nella media
porto distante 3,1 Km — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Progettualmente viene identificato come centrale elettrica. Attualmente non risulta che ricopra questa funzione, ma bensì di semplice ripostiglio.

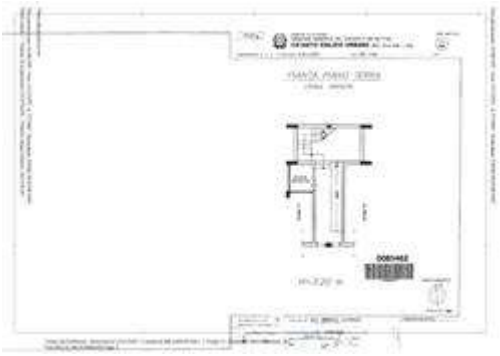
Poichè si tratta di un deposito la categoria non prevede la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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
Deposito	6,46	x	25 %	=	1,62
Totale:	**6,46**				**1,62**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima si é tenuto conto del carattere pertinenziale del subalterno in oggetto abbinato al sub.15 destinato a negozio entrambi costituenti il Lotto 1.

Pertanto in termini di consistenza é stato attribuito il 25% della superficie, in quanto trattasi di pertinenza non comunicante con i locali principali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**2.187,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 2.187,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 2.187,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri e fonti di informazione:

Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche, si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da valutare al fine di riferirlo agli stessi.

Fonti di informazione

Catasto di Messina (Osservatorio del mercato immobiliare), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili, professionisti locali.

Valutazione unità immobiliare lotto 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Tale valore unitario è riferito ad immobili di destinazione, tipologia e posizione similari al cespite in oggetto nelle condizioni in cui si trova tenendo conto delle attuali condizioni di mercato ed è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali e altri operatori del settore.

Dalle ricerche effettuate si è potuto rilevare che per negozi i valori oscillano tra €/mq 1.100 e €/mq 1.600 così come indicato dalle quotazioni OMI (allegato 7 - Lotto 1-2).

Tale valore è riferito ad immobili di stato di conservazione normale e chiaramente ultimati.

Ai fini della stima é stato considerato il valore medio ovvero €/mq 1.350.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Milazzo (ME), osservatori del mercato immobiliare OMI

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	188,98	0,00	255.123,00	255.123,00
B	deposito commerciale	1,62	0,00	2.187,00	2.187,00
				257.310,00 €	**257.310,00 €**

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: **€. 257.310,00**

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: **€. 25.731,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.727,05**

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: **€. 228.851,95**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MILAZZO Via Delle Gelsominaie SNC, della superficie commerciale di **120,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio a destinazione prettamente residenziale, ad esclusione del piano terra destinato ad attività commerciali.

L'immobile é ubicato in una zona periferica, ma non molto distante dal centro di Milazzo, da servizi essenziali e da potenziali collegamenti infrastrutturali come il porto, la stazione, l'asse viario ed il casello autostradale.

La zona é nel complesso tranquilla e non molto trafficata.

L'unità immobiliare in oggetto identificata con il sub.16 é destinata a negozi e botteghe ed ha con un'ampia zona destinata a locale commerciale che si affaccia su una corte esclusiva dalla quale avviene anche l'accesso. Alla corte esclusiva si accede dalla corte condominiale.

L'accesso all'immobile non avviene direttamente su strada ma in corrispondenza del retroprospetto.

Il locale é inoltre fornito di un bagno con anti wc ed un ufficio.

Nel complesso possiede rifiniture nella norma ed é luminoso.

(Vedi allegato 12 - lotto 2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20 m.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 964 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 58 mq, rendita 1.605,56 Euro, indirizzo catastale: Via Delle Gelsominaie n.SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 oltre sottotetto piano, 2 oltre sottotetto piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**120,19 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 162.256,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 144.169,98**

Data di conclusione della relazione: **13/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 22/12/202[redacted] (il contratto è stato stipulato in data [redacted] il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di euro [redacted]

Il Lotto 2 si compone di una unità immobiliare identificata con il sub.16 e facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre il sottotetto.

L'unità é occupata con contratto a titolo oneroso (vedi allegato n.16)

Tale unità ha accesso da una corte esclusiva raggiungibile da una corte condominiale, quindi é esonerata dall'accesso dall'androne.

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 05/06/2025 ai n[redacted] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di 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:	**€. 275,04**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 274,90**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.860,87**

Ulteriori avvertenze:

Si fa presente che le tabelle millesimali attualmente in vigore non sono state aggiornate e fanno riferimento all'ex sub.2 dal quale hanno avuto origine il sub.15 ed il sub.16. La quota attribuita é pertanto complessiva. Al fine di poter scindere le due quote é stata effettuata una proporzione in base alla superficie utile in mq (considerando la corte al 30%), anche se sarebbe necessario procedere per maggiore correttezza alla revisione delle tabelle in funzione delle modifiche apportate.

Secondo quanto riferito dall'Amministratore di condominio (vedi allegato 13 - Lotto 1-2) si riportano di seguito le spese in dettaglio.

Oneri condominiali mensili: Rispetto alla quota mensile di euro 55 riferita all'immobile ex sub.2, ovvero sub.15 e sub.16 si attribuiscono euro 32,08 per il sub.15 e euro 22,92 per il sub.16.

Pertanto la quota annuale relativa al Lotto 2 corrisponde ad euro 275,04.

Oneri pregressi: Per l'ex sub.2 euro 4.465,03 di cui 1.725,15 a carico dell'inquilino; Per il sub.10 euro 122,89.

Di questi ci sono euro 616,28 per l'ex sub.2 e 9,71 per il sub.10 riferiti all'anno precedente, ovvero il 2024.

La quota ripartita da proporzione per il sub.15 é di euro 2.604,16. Quella per il sub.16 é di euro 1860,87.

La quota per il lotto 2 ammonta ad euro 2.408,07.

Per l'anno in corso sono stati deliberati a preventivo euro 659,61 per l'ex sub.2 ed euro 10,67 per il sub.10.

La quota ripartita da proporzione per il sub.15 é di euro 384,71. Quella per il sub.16 é di euro 274,90.

Pertanto per il Lotto 2 la quota ammonta ad euro 274,90.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento (dal 05/02/2007), con atto stipulato il 05/02/2007 a firma di Tribunale di ROMA, trascritto il 09/04/2007 a Reparto PI di Messina ai nn. [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di VENDITA S [redacted] (dal 30/11/1995 fino al 05/02/2007), con atto stipula [redacted] /1995 a firma d [redacted] nn. 39455 di repertorio, registrato il 13/12/1995 ai nn. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 102/93** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato a due elevazioni f.t. da sorgere in Milazzo, Via Dei Tigli, presentata il 21/10/1992, rilasciata il 03/12/1993 con il n. 102 di protocollo, agibilità del 04/09/1996

Concessione edilizia in variante **N. 55/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante Costruzione di un fabbricato in c.a. a due elevazioni f.t. destinato in parte ad attività commerciale ed in parte ad uso abitativo da sorgere in via Dei Tigli nel Comune di Milazzo,

presentata il 24/05/1995

CILA **N. 763 del 17/10/2024 reg.n.69403**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento in due unità immobiliari di un locale commerciale posto a piano terra di un fabbricato in c.a. a due elevazioni fuori terra via Delle Gelsominaie n.25-27 (già via Dei Tigli)Comune di Milazzo, presentata il 17/10/2024

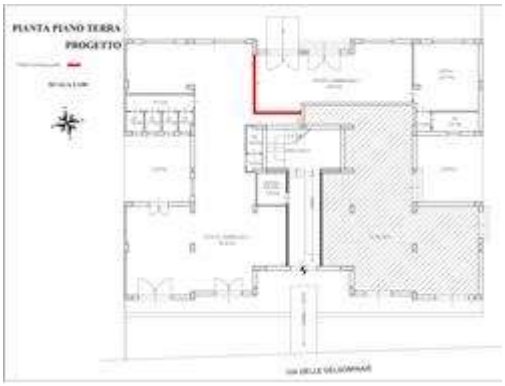
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

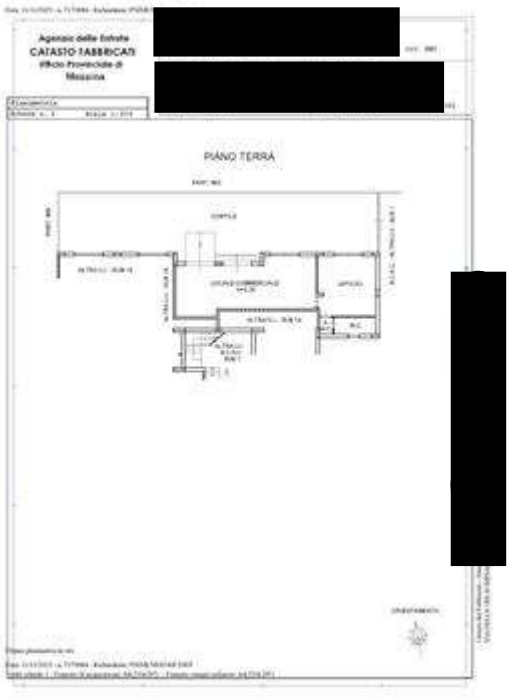
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..
Rispetto all'ultima pratica CILA depositata per il frazionamento del locale commerciale sub. 2 al piano terra che ha dato origine ai sub. 15 e sub.16, gli immobili risultano conformi ma non risulta depositata in atti SCA (segnalazione certificata di agibilità) successiva.



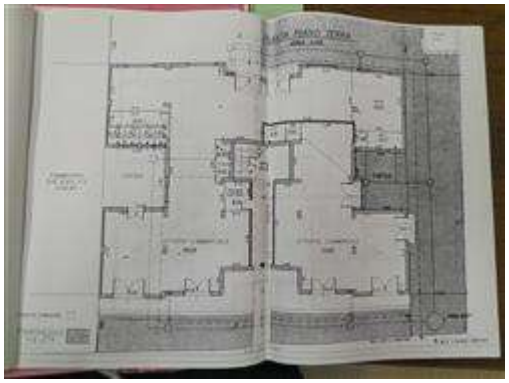
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

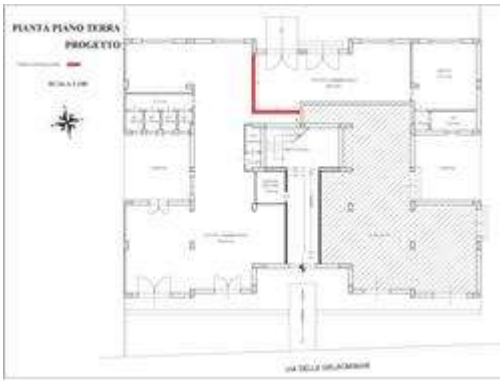
L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILAZZO VIA DELLE GELSOMINAIE SNC

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MILAZZO Via Delle Gelsominaie SNC, della superficie commerciale di **120,19** mq per la

quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio a destinazione prettamente residenziale, ad esclusione del piano terra destinato ad attività commerciali.

L'immobile é ubicato in una zona periferica, ma non molto distante dal centro di Milazzo, da servizi essenziali e da potenziali collegamenti infrastrutturali come il porto, la stazione, l'asse viario ed il casello autostradale.

La zona é nel complesso tranquilla e non molto trafficata.

L'unità immobiliare in oggetto identificata con il sub.16 é destinata a negozi e botteghe ed ha con un'ampia zona destinata a locale commerciale che si affaccia su una corte esclusiva dalla quale avviene anche l'accesso. Alla corte esclusiva si accede dalla corte condominiale.

L'accesso all'immobile non avviene direttamente su strada ma in corrispondenza del retroprospetto.

Il locale é inoltre fornito di un bagno con anti wc ed un ufficio.

Nel complesso possiede rifiniture nella norma ed é luminoso.

(Vedi allegato 12 - lotto 2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20 m.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 964 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 58 mq, rendita 1.605,56 Euro, indirizzo catastale: Via Delle Gelsominaie n.SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 oltre sottotetto piano, 2 oltre sottotetto piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.










DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo del Municipio; Marina Garibaldi; Porto di Milazzo; Castello; Litorale; Capo Milazzo..









COLLEGAMENTI

ferrovia distante 850 m	nella media
autostrada distante 4,6 Km	nella media
porto distante 3,1 Km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si evidenzia che l'immobile é dotato di impianto elettrico ma non vi é un impianto di climatizzazione centralizzato.

E' presente uno scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria nell'unico bagno presente.

Sono presenti anche dei climatizzatori non collegati ed in disuso.

Gli infissi non sono a risparmio energetico ma rispecchiano una qualità nella norma.






CLASSE ENERGETICA:

D

[86,79 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20260110-083049-53384 registrata in data 10/01/2026

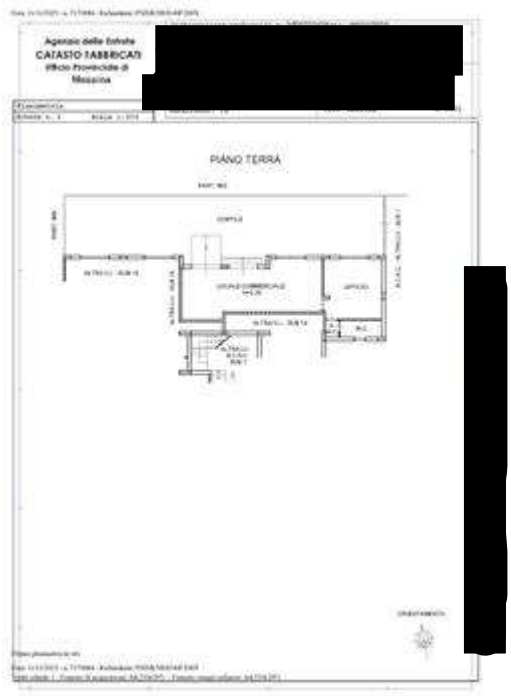
CONSISTENZA:

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
Negozio	92,43	x	100 %	=	92,43
Corte	138,79	x	20 %	=	27,76

Totale:	**231,22**	**120,19**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**162.256,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 162.256,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 162.256,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri e fonti di informazione:

Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa

parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche, si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da valutare al fine di riferirlo agli stessi.

Fonti di informazione

Catasto di Messina (Osservatorio del mercato immobiliare), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili, professionisti locali.

Valutazione unità immobiliare lotto 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Tale valore unitario è riferito ad immobili di destinazione, tipologia e posizione similari al cespite in oggetto nelle condizioni in cui si trova tenendo conto delle attuali condizioni di mercato ed è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali e altri operatori del settore.

Dalle ricerche effettuate si è potuto rilevare che per negozi i valori oscillano tra €/mq 1.100 e €/mq 1.600 così come indicato dalle quotazioni OMI (allegato 7 - Lotto 1-2).

Tale valore è riferito ad immobili di stato di conservazione normale e chiaramente ultimati.

Ai fini della stima é stato considerato il valore medio ovvero €/mq 1.350.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Milazzo (ME), osservatori del mercato immobiliare OMI

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	120,19	0,00	162.256,50	162.256,50
				162.256,50 €	**162.256,50 €**

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: **€. 162.256,50**

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: **€. 16.225,65**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.860,87**

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: **€. 144.169,98**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MILAZZO Via Capri SNC, della superficie commerciale di **193,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un immobile ubicato in una zona resideziale vicinissima al mare.

La zona presenta diversi servizi come scuole e uffici e non é molto distante dal centro di Milazzo.

La vicinanza con l'ingresso dell'asse viario inoltre consente di raggiungere rapidamente i principali nodi infrastrutturali come il porto, la stazione ed il casello autostradale.

La zona nella quale é ubicata é molto tranquilla e poco trafficata.

L'unità immobiliare che costituisce il lotto 3 si compone di un piano primo ed un piano secondo. Si giunge al piano primo mediante una scala con accesso esclusivo sulla via Capri.

Il piano primo é destinato ad abitazione, il piano secondo é una pertinenza dell'abitazione con un collegamento indiretto che avviene mediante una scala interna all'immobile ma esterna all'appartamento.L'immobile esternamente si presenta in buone condizioni e sono evidenti i segni di una recente ristrutturazione, durante la quale é stato collocato il sistema a cappotto su tutte le superfici esterne del volume riscaldato. Sono stati ristrutturati i balconi nel loro insieme. Per maggiorni dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 12 - Lotto 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 3,00 m.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 570 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5 mq, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Via Capri, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 oltre sottotetto piano, 2 oltre sottotetto piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**193,47 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 266.035,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 239.431,50**

Data di conclusione della relazione: **13/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
L'immobile identificato con il lotto 3 é occupato ma in attesa di sgombero.

Esso si compone di una unità immobiliare identificata con il sub.8 e facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre sottotetto.

L'unità immobiliare si sviluppa su un piano primo con una pertinenza al piano secondo.

Si accede all'unità da un ingresso esclusivo a piano terra sulla via Capri e poi mediante una scala, anch'essa esclusiva, si giunge alla prima elevazione.

Il piano terra é escluso dalla procedura ed appartiene ad altra ditta estranea.

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 05/06/2025 ai n[redacted]a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante d[redacted] di 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quot endita (dal 15/10/2008), con atto stipulato il 15/10/2008 a firm repertorio, trascritto il 04/11/2008 a Reparto PI di Messina ai

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 03/10/1991 fino al 15/10/2008), con atto stipulato il 03/10/1991 a firma d ai nn. 27171 di repertorio, registrato il 03/10/199

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 140/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre sottotetto, presentata il 19/03/1986 con il n. 0225 di protocollo, rilasciata il 07/11/2001 con il n. 140 di protocollo, agibilità del 25/09/2008 con il n. 52/2008 di protocollo.
Risulta in atti rilasciata agibilità n.52/2008 per l'unità in oggetto.

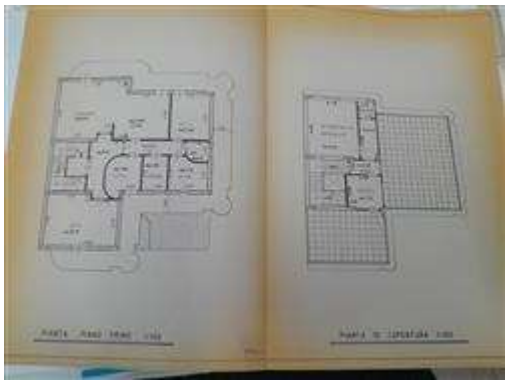
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

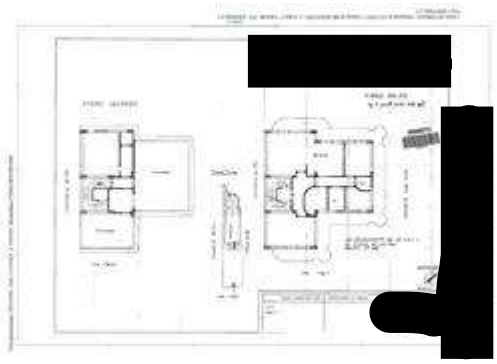
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



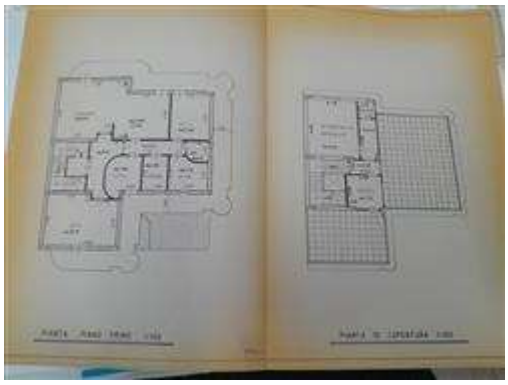
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano piccole difformità facilmente eliminabili. Nello specifico si rileva l'assenza della porta che separa l'ingresso dal disimpegno ed il cambio di destinazione d'uso del ripostiglio divenuto un secondo bagno.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Non si é proceduto ad effetuare la variazione catastale in quanto si ritiene che le difformità siano lievi, poiché consistono nell'eliminazione di una porta e del cambio d'utilizzo del ripostiglio. Tuttavia si può procedere all'aggiornamento della planimetria castale mediante pratica DOCFA.
L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILAZZO VIA CAPRI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILAZZO Via Capri SNC, della superficie commerciale di **193,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un immobile ubicato in una zona resideziale vicinissima al

mare.

La zona presenta diversi servizi come scuole e uffici e non é molto distante dal centro di Milazzo.

La vicinanza con l'ingresso dell'asse viario inoltre consente di raggiungere rapidamente i principali nodi infrastrutturali come il porto, la stazione ed il casello autostradale.

La zona nella quale é ubicata é molto tranquilla e poco trafficata.

L'unità immobiliare che costituisce il lotto 3 si compone di un piano primo ed un piano secondo. Si giunge al piano primo mediante una scala con accesso esclusivo sulla via Capri.

Il piano primo é destinato ad abitazione, il piano secondo é una pertinenza dell'abitazione con un collegamento indiretto che avviene mediante una scala interna all'immobile ma esterna all'appartamento.L'immobile esternamente si presenta in buone condizioni e sono evidenti i segni di una recente ristrutturazione, durante la quale é stato collocato il sistema a cappotto su tutte le superfici esterne del volume riscaldato. Sono stati ristrutturati i balconi nel loro insieme. Per maggiorni dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 12 - Lotto 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 3,00 m.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 570 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5 mq, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Via Capri, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 oltre sottotetto piano, 2 oltre sottotetto piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.










DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo del Municipio; Marina Garibaldi; Porto di Milazzo; Castello; Litorale; Capo Milazzo..








COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4,3 km	nella media
autostrada distante 6,8 Km	nella media
porto distante 2,8 Km	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'immobile sono stati sostituiti gli infissi con caratteristiche dei telai a taglio termico ma alla data del sopralluogo risultavano tutti privi di vetri.

Sempre in fase di sopralluogo é stata constatata l'installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto ma non collegati alla centrale, anch'essa non installata e pertanto l'impianto non é funzionante.

All'interno dell'abitazione si nota a soffitto la presenza di tubi a vista a supporto di un nuovo impianto ma sono tutti privi di terminali per l'erogazione.

L'interno dell'abitazione é mantenuto in condizioni non ottimali. Oltre alla presenza di tracce di impianti a vista, si individuano segni di precedenti infiltrazioni arrestate. Inoltre le finiture necessitano di una ritinteggiatura.

Tra gli impianti é funzionante solo quello di acqua calda sanitaria servito da scaldacqua elettrico.

Al secondo piano é presente un piccolo sottotetto con due terrazzi indipendenti.

Il sottotetto funge da pertinenza ed é un vano non riscaldato, é in condizioni non ottimali ed ha infissi di vecchia fattura.

Oltre a due vani in esso é presente un piccolo servizio con anti wc.

In tutti i piani le finiture interne non sono di particolare pregio.













CLASSE ENERGETICA:

D

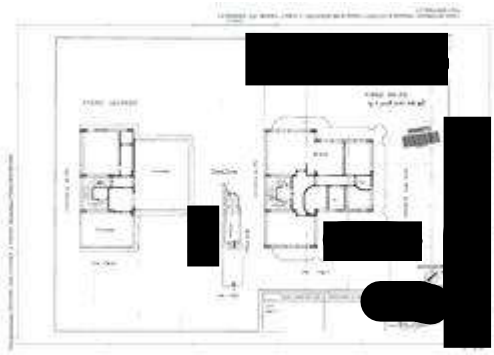
[101,32 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20260108-083049-52853 registrata in data 08/01/2026

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	152,92	x	100 %	=	152,92
Balconi	58,17	x	25 %	=	14,54
Piccola corte d'accesso	12,00	x	15 %	=	1,80
Sottotetto	48,41	x	25 %	=	12,10
Terrazze	80,73	x	15 %	=	12,11
Totale:	**352,23**				**193,47**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**266.035,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 266.035,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 266.035,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri e fonti di informazione:

Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche, si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da valutare al fine di riferirlo agli stessi.

Fonti di informazione

Catasto di Messina (Osservatorio del mercato immobiliare), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili, professionisti locali.

Valutazione unità immobiliare lotto 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Tale valore unitario è riferito ad immobili di destinazione, tipologia e posizione similari al cespite in oggetto nelle condizioni in cui si trova tenendo conto delle attuali condizioni di mercato ed è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali e altri operatori del settore.

Dalle ricerche effettuate si è potuto rilevare che per gli immobili residenziali i valori oscillano tra €/mq 1.100 e €/mq 1.650 così come indicato dalle quotazioni OMI (allegato 7 - Lotto 3).

Tale valore è riferito ad immobili di stato di conservazione normale e chiaramente ultimati.

Ai fini della stima é stato considerato il valore medio ovvero €/mq 1.375.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Milazzo (ME), osservatori del mercato immobiliare OMI

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	193,47	0,00	266.035,00	266.035,00
				266.035,00 €	**266.035,00 €**

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: **€. 266.035,00**

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: **€. 26.603,50**

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: **€. 239.431,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a MILAZZO Via Polidoro Carrozza 18, della superficie commerciale di **91,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare che costituisce il lotto 4 é di antica costruzione antecedente al 1967 e si compone di un piano terra con due accessi: uno su via Polidoro Carrozza ed uno su vicolo Spina.

L'immobile ha solo due affacci rispettivamente sulle due vie parallele tra loro e due prospetti in aderenza, ed é ubicato nel centro di Milazzo.

La zona usufruisce pertanto di molti servizi ed é polo attrattivo per turisti e non. Inoltre é facilmente raggiungibile anche a piedi il porto.

La via nella quale é ubicato l'immobile é esclusivamente pedonale.

Al piano primo dello stesso immobile é presente un'unità destinata ad abitazione esclusa dalla procedura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30 m media.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 360 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 63 mq, rendita 468,53 Euro, indirizzo catastale: Via Polidoro Carrozza, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**91,05 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 122.693,75**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 110.424,38**
Data di conclusione della relazione:	**13/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 22/12/2025, [redacted] l contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di euro [redacted]

Il Lotto 4 si compone di una unità immobiliare identificata con il sub.4 a piano terra e facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra.

L'unità immobiliare é concessa in comodato immobiliare oneroso (vedi allegato n.16 - Lotto 4)

Si accede all'unità da un ingresso posto sulla via Polidoro Carrozza, una via storica e centralissima di Milazzo.

Il piano primo é escluso dalla procedura ed appartiene ad altra ditta estranea.

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 05/06/2025 ai nn. [redacted] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2008), con atto stipulato il 26/05/2008 a firma di [redacted] ai nn. 68005 di repertorio, trascritto il 17/06/2008 a Reparto PI di Messina ai nn. [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Divisione (dal 03/09/2003 fino al 14/09/2004), con atto stipulato il 05/05/2004 a firma di [redacted] di repertorio, trascritto il 24/05/2004 a Reparto PI di Messina ai nn. [redacted]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di Donazione accettata (dal 14/09/2004 fino al 16/07/2007), con atto stipulato il 14/09/2004 a firma di [redacted] ai nn. 20769 di repertorio, trascritto il 21/09/2004 a Reparto PI di Messina ai nn. [redacted]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di Compravendita (dal 16/07/2007 fino al 26/05/2008), con atto stipulato il 16/07/2008 a firma di [redacted] i nn. 31859 di repertorio, trascritto il 23/07/2007 a Reparto PI di Messina ai nn. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che si tratta di un immobile di antichissima costruzione antecedente al 1967.

Dal punto di vista catastale é stato effettuato un aggiornamento della planimetria in quanto al sopralluogo é stata accertata l'assenza di alcuni tramezzi presenti nella planimetria in atti.

Si evidenzia che allo stato attuale a copertura della corte é presente una struttura precaria di facile rimozione. Pur essendo precaria, urbanisticamente nell'insieme dà vita ad un ampliamento volumetrico.

Analizzando gli interventi consentiti per la zona nella quale é ubicato l'immobile é emerso che l'ampliamento volumetrico non é un intervento ammissibile, pertanto la copertura, seppur precaria, non é sanabile e andrebbe rimossa.

Ai fini della regolarità catastale pertanto é stata esclusa la copertura della corte. Nella valutazione dell'immobile pertanto la corte é stata considerata come superficie esterna indiretta e non come vano.

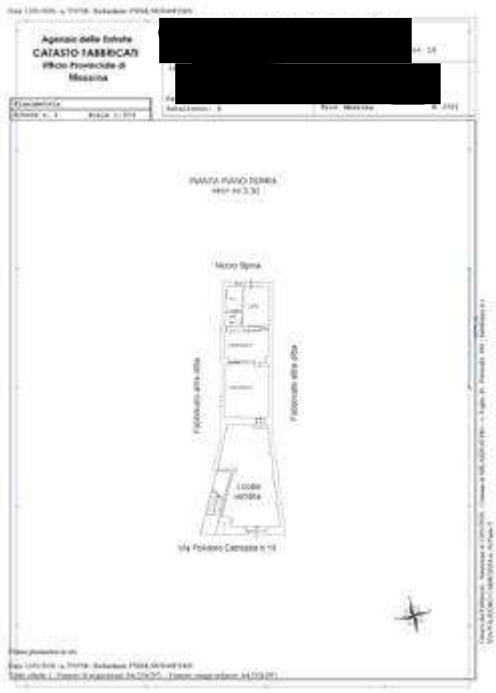
Si é tenuto altresì conto delle spese di rimozione della copertura precaria stimate in circa euro 2500 comprendenti rimozione e smaltimento.

Si precisa altresì che l'immobile é di antichissima costruzione e dal punto di vista urbanistico non sono state riscontrate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milazzo pratiche che facciano riferimento all'immobile in oggetto antecedente al 1967 (vedi allegato n 9 - Lotto 4).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILAZZO VIA POLIDORO CARROZZA 18

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MILAZZO Via Polidoro Carrozza 18, della superficie commerciale di **91,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare che costituisce il lotto 4 é di antica costruzione antecedente al 1967 e si compone di un piano terra con due accessi: uno su via Polidoro Carrozza ed uno su vicolo Spina.

L'immobile ha solo due affacci rispettivamente sulle due vie parallele tra loro e due prospetti in aderenza, ed é ubicato nel centro di Milazzo.

La zona usufruisce pertanto di molti servizi ed é polo attrattivo per turisti e non. Inoltre é facilmente raggiungibile anche a piedi il porto.

La via nella quale é ubicato l'immobile é esclusivamente pedonale.

Al piano primo dello stesso immobile é presente un'unità destinata ad abitazione esclusa dalla procedura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30 m media.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 360 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 63 mq, rendita 468,53 Euro, indirizzo catastale: Via Polidoro Carrozza, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo del Municipio; Marina Garibaldi; Porto di Milazzo; Castello; Litorale; Capo Milazzo..










COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4 km	nella media
autostrada distante 6,8 Km	nella media
porto distante 700 m	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel primo vano adibito a locale di vendita é presente un antico soffitto con solaio in legno.

Le finiture sono nella norma ed in buono stato.

L'immobile si sviluppa in lunghezza con dei dislivelli superati da gradini e possiede due uscite opposte tra loro: una su via Polidoro Carrozza ed una su Vicolo Spina.

Gli infissi sono di buona qualità.

A parte gli impianti funzionali all'attività, non é presente alcun impianto di climatizzazione centralizzato.

Tra gli impianti é presente solo quello di acqua calda sanitaria servito da scaldacqua elettrico.

E' presente un piccolo servizio con anti wc.








CLASSE ENERGETICA:

D

[60,32 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20260112-083049-53811 registrata in data 12/01/2026

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
Locale artigianale	86,50	x	100 %	=	86,50
Corte	9,09	x	50 %	=	4,55
Totale:	**95,59**				**91,05**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **125.193,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.193,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.193,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri e fonti di informazione:

Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l’immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche, si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da valutare al fine di riferirlo agli stessi.

Fonti di informazione

Catasto di Messina (Osservatorio del mercato immobiliare), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili, professionisti locali.

Valutazione unità immobiliare lotto 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Tale valore unitario è riferito ad immobili di destinazione, tipologia e posizione similari al cespite in oggetto nelle condizioni in cui si trova tenendo conto delle attuali condizioni di mercato ed è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali e altri operatori del settore.

Dalle ricerche effettuate si è potuto rilevare che non risultano quotazioni OMI specifiche per attività artigianali per la categoria catastale a cui appartiene l'unità immobliare. Pertanto, tenuto contonto della tipologia di attività svolta (nello specifico pizzeria da asporto), dell'ubicazione dell'immobile e delle potenzialità che esso offre é stato preso come valore ai fini della stima quello assimilabile, ovvero per i negozi (o attività commerciali in genere) i cui valori oscillano tra €/mq 1.100 e €/mq 1.650 così come indicato dalle quotazioni OMI (allegato n 7 - Lotto 4).

Tale valore è riferito ad immobili di stato di conservazione normale e chiaramente ultimati.

Ai fini della stima é stato considerato il valore medio ovvero €/mq 1.375.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, agenzie: Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Milazzo (ME), osservatori del mercato immobiliare OMI

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	laboratorio artigianale	91,04	0,00	125.193,75	125.193,75

				125.193,75 €	**125.193,75 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		**importo**
Riduzione per spese di rimozione e smaltimento di struttura precaria		-2.500,00
		2.500,00 €

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: **€. 122.693,75**

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: **€. 12.269,38**

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: **€. 110.424,38**

data 13/01/2026

il tecnico incaricato
Maria Elena Pino