

# TRIBUNALE DI PATTI EX SD SANT'AGATA DI MILITELLO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2017

## LOTTO 1

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

**A** Appartamento a MISTRETTA Via Ripetta ■, della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà ( ■ )

**Unità immobiliare a due elev. f.t. (P.T. e 1°P.) sita in Via Ripetta , Mistretta (ME) destinata ad uso abitativo residenziale. Identificata in N.C.E.U. al Foglio ■**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala interna a rampa unica, ha un'altezza interna di 2,50 m. circa.

Identificazione catastale:

- ■ (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 208,13 Euro.
- Indirizzo catastale: Via Ripetta, ■, piano: T-1.

Intestato a: ■  
■  
■  
■  
■  
■  
■

Coerenze: L'U.I. in oggetto posta al piano terra ed al piano primo del



fabbricato (casa singola a schiera) confina a Est con Via Ripetta, a Sud con fabbricato altra ditta (posto in aderenza), a Ovest con fabbricato altra ditta (posto in aderenza) e a Nord con fabbricato altra ditta (anch'esso in aderenza)

L'intero edificio sviluppa 3 piani di cui 3 piani fuori terra, 0 piani interrati. L'immobile è stato ristrutturato nel 1990.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>148,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 96.233,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 96.233,75</b>
Data della valutazione:	<b>05/02/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo del sottoscrittore C.T.U., l'immobile risulta libero e completamente disabitato. Peraltro, è stato impossibile rintracciare il Sig. [REDACTED]

( RGGFRZ67C24G273A) la cui residenza risulta proprio in Via Ripetta [REDACTED] - Mistretta. L'accesso all'immobile è stato possibile grazie alla presenza temporanea dei due [REDACTED] - [REDACTED]

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il [REDACTED] a firma di Notaio Nunzio Arrigo di Sant'Angelo di Brolo ai nn. [REDACTED] di repertorio, a favore di [REDACTED] con sede a Palermo, contro [REDACTED] (per il diritto di proprietà di 1/5) (\*), derivante da mutuo fondiario del 24/09/2008.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

(\*) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

\*\*\*

- Ipoteca iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (per il diritto di proprietà di 1/5), derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione in dipendenza di ruolo e avviso di addebito esecutivo del 20/10/2016.

Importo ipoteca: € 67.925,00.

Importo capitale: € 33.962,50.

(\*) [REDACTED]  
[REDACTED]

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



- Pignoramento, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], derivante da  
Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Patti in data  
[REDACTED].  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]







[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Essendosi reso necessario suddividere l'immobile in due u.i. autonome e indipendenti, necessità rapportata telematicamente al G.E. in data 17/05/2018 ed approvata - previo richiesta di consenso al Creditore procedente - in data 03/06/2018, il sottoscrittore C.T.U. Arch. Daniela D'Andrea ha presentato al Comune di Capo D'Orlando un progetto in S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per lavori di "Divisione di un fabbricato a tre elev. f.t. sito in Via Ripetta n. [REDACTED] - Mistretta in due appartamenti autonomi ed indipendenti".

Tale inoltro della S.C.I.A. all'Ufficio Tecnico del Comune di Mistretta è corredata da Relazione Tecnica, Elaborati Grafici Stato di Fatto e di Progetto, Relazione Fotografica e protocollata al N° [REDACTED]

Tale protocollo è anche quello di approvazione.

Le U.I. così derivate, sono state dunque oggetto di variazione catastale/Divisione (anch' essa previa concessione del G.E. del 03/06/2018) effettuata dal C.T.U. Arch. Daniela D'Andrea tramite procedura Docfa inviata telematicamente al Sister-Agenzia del Territorio ([REDACTED])

[REDACTED]



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**CONCESSIONE EDILIZIA N. [REDACTED]**, intestata a [REDACTED]

Agibilità **non ancora rilasciata.**

La presente C.E. è l'ultima depositata agli atti e pervenuta al sottoscrittore C.T.U. previa richiesta Atti d'Ufficio al Comune di Mistretta con Pec del 09/02/2018

([info@pec.comune.mistretta.me.it](mailto:info@pec.comune.mistretta.me.it)).

Lo studio della sopracitata C.E. n° [REDACTED] concessa alla ditta per lavori di: "RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO SITO IN VIA RIPETTA n°6" effettuato dal sottoscrittore C.T.U. Arch. D. D'Andrea, correlato da quanto riscontrato in sede di sopralluogo all'immobile in data 17 Febbraio 2018, mette alla luce il fatto che non tutti i lavori presentati nella C.E. sono stati realizzati. La ristrutturazione che prevedeva interventi di demolizione degli attuali solai di piano e di copertura, e la sostituzione di essi tramite solai in c.a. gettati in opera ha riguardato invece soltanto la sostituzione dei solai ma mai la loro demolizione. Il progetto allegato alla C.E n° [REDACTED] infatti, prevedendo tali demolizioni, aveva proposto un fabbricato a due sole elev. f.t. come si evince dalle tavole di progetto "Situazione Futura" allegate alla C.E. a firma [REDACTED]. Tale progetto infatti riporta un piano terra di altezza 4,60 m e un piano primo di altezza 2,80 m. Durante il sopralluogo il sottoscrittore C.T.U. ha invece riscontrato la situazione precedente a tale progetto, ossia il fabbricato ancora a tre elevazioni f.t. con i solai di piano ancora nella posizione originaria. Il fabbricato dunque rispecchia la situazione della precedente C.E. [REDACTED] e dunque sempre REGOLARE. Poichè pertanto le altezze nette interne del fabbricato - riportate dal C.T.U. sia nei disegni allegati al Verbale di Sopralluogo che nel Rilievo Metrico allegato alla perizia - sono rispettivamente di 2,30 m. per il P.T., 2,50 m. per il 1°P. e tra 2,50 m. e 1,86 m. per il 2° P., così come nell'originario progetto anche presentato nelle tavole grafiche "Situazione Attuale" dell'Ing.



██████████ il sottoscrittente C.T.U. si è interessata a correlare i preliminari studi per la perizia di stima dell'immobile ad una serie di studi relativi alle altezze del fabbricato, in quanto non rispondenti - a primo impatto - alle norme igienico sanitarie perchè molto basse. Gli studi sono stati coadiuvati dal funzionario del Comune di Mistretta, ██████████

██████████ Dal Regolamento Edilizio del Comune di Mistretta, e nello specifico dall'ART.20, punto 9 “ULTIMAZIONE DEI LAVORI CERTIFICATI DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'” che riporto di seguito: 9 - Per gli edifici con destinazione ad uso abitativo ricadenti in zona A , nei casi di manutenzione straordinaria , ai sensi dell'art. 20 della L.R.71/78 , è possibile il mantenimento degli attuali interpiani . In tal caso il certificato di abitabilità può essere rilasciato anche in deroga alle norme sanitarie" si evince dunque che il fabbricato in esame è regolare perchè ricadente in Zona A e dunque in deroga alle norme sanitarie.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento: P.R.G. Comune di Mistretta, Zona A- Centro Storico;

Regolamento Edilizio del Comune di Mistretta.

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile oggetto di perizia di stima, identificato nel Pignoramento come un immobile a 3 elev.

f.t. sito in Via Ripetta n.██████████ del Comune di Mistretta ed identificato al N.C.E.U. ██████████

██████████ presentata dal sottoscrittente C.T.U. Arch. Daniela



D'Andrea tramite modello DOCFA in quanto si era reso necessario suddividere l'immobile in due u.i. autonome e indipendenti. Tale necessità si era rapportata telematicamente al G.E. in data 17/05/2018 ed approvata - previo richiesta di consenso al Creditore precedente - in data 03/06/2018. Tale operazione di Variazione catastale (Docfa) è corredata da Protocollo di approvazione della S.C.I.A. [REDACTED] riguardante il progetto per i lavori di divisione dell'immobile presentata al Comune di Mistretta sempre dal sottoscrittore C.T.U.  
L'immobile risulta **conforme**.

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

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

## BENI IN MISTRETTA VIA RIPETTA 6

### APPARTAMENTO

#### DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** in MISTRETTA Via Ripetta [REDACTED], della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà ([REDACTED])
- 

**Unità immobiliare a due elev. f.t. (P.T. e 1°P.) sita in Via Ripetta , Mistretta (ME) destinata ad uso abitativo residenziale. Identificata in N.C.E.U. [REDACTED]**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala interna a rampa unica, ha un'altezza interna di 2,50 m. circa.

Identificazione catastale:



[REDACTED]

Intestato a: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze: L'U.I. in oggetto posta al piano terra ed al piano primo del fabbricato (casa singola a schiera) confina a Est con Via Ripetta, a Sud con fabbricato altra ditta (posto in aderenza), a Ovest con fabbricato altra ditta (posto in aderenza) e a Nord con fabbricato altra ditta (anch'esso in aderenza),

L'intero edificio sviluppa 3 piani di cui 3 piani fuori terra, 0 piani interrati. L'immobile è stato ristrutturato nel 1990.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. I più importanti centri limitrofi sono Reitano (5,1 Km); Castel di Lucio (6,7 Km); Motta D'Affermo (8,4 Km); Pettineo (8,5 Km); Santo Stefano di Camastra (9,5 Km); Caronia (14 Km); Tusa (14,8 Km); Capizzi (15,9 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiese di Santa Lucia, della SS. Trinità, del Santissimo Salvatore, di S. Francesco d'Assisi, di S. Sebastiano, di S. Caterina, di S. Giovanni Battista, del Rosario, dell'Annunziata; Castello; Palazzi: Tito, Salamone, Russo; Cascate del Ciddia.



*Lago Quattrocchi  
Palazzo Russo*



## SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

nella media

luminosità:

ottimo

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**L'unità immobiliare in oggetto (Corpo A) è un appartamento a due elevazioni f.t. ( P.T. e 1°P) sita in Via Ripetta n. [REDACTED] ed è identificata al N.C.E. U. [REDACTED]**

Essa fa e fa parte di un fabbricato a tre elevaz. f.t. autonomo, di tipologia a schiera. L'immobile in oggetto, era originariamente collegato al piano secondo dello stesso fabbricato costituendo dunque un unico appartamento su tre elevazioni. Un progetto di SCIA riguardante lavori di " Divisione di un fabbricato a tre elev. f.t. sito in Via Ripetta [REDACTED] - Mistretta in due appartamenti autonomi e indipendenti" presentato al Comune di Mistretta-Ufficio Tecnico Urbanistica dallo stesso C.T.U. Arch. Daniela D'Andrea in data 21-12-2018 e protocollato il 28-12-2018 al n° 13107 ha - previa



autorizzazione dello stesso G.E. - diviso l'originario appartamento in due appartamenti autonomi di cui seguirà la stima. Per una più semplice individuazione e lettura, questi due appartamenti generati si sono denominati rispettivamente con Corpo A e Corpo B. Il progetto è stato approvato con lo stesso numero di protocollo [REDACTED].

L'appartamento "Corpo A" mantiene la conformazione spaziale originaria in quanto l'intervento progettuale di divisione, poichè rientrante in un processo di stima, vuole ridurre al minimo gli interventi di demolizioni e ricostruzioni così come esplicitato dal sottoscrittore C.T.U. nella relazione tecnica di progetto allegata alla sopracitata S.C.I.A.

L'appartamento su due elevazioni ha accesso diretto dal P.T. dunque dalla stessa Via Ripetta, tramite un portoncino d'ingresso esistente in legno. All'interno, l'ingresso viene leggermente ampliato così da eliminare l'ambito angusto che lo caratterizzava e permettere una maggiore fruizione dello spazio stesso il quale smista bilateralmente rispettivamente il S/P (a destra) il quale mantenendo la sua originale conformazione ospita uno stanzino oggi adibito a piccolo w.c. e la Cucina ( a sinistra) dalla quale poi si accede ad un locale ripostiglio comunicante oggi adibito ad alloggio per serbatoi, autoclave e caldaia a gasolio. Centralmente, l'ingresso ospita la rampa di scale che collega il P.T. al 1°P. la quale sarà ridimensionata per dare maggiore respiro all'ambito dell'ingresso come detto precedentemente. Il piano primo ospita dunque la zona notte. La rampa di scale centrale immette ad un corridoio che percorre tutto il fronte Ovest dell'appartamento e smista le due camere da letto (nel progetto S.C.I.A. denominate L1 ed L2) ed un bagno dislocato sul fronte Sud dell'appartamento in fondo al corridoio. La camera L1 - matrimoniale - ha un suo balcone prospettante la Via Ripetta e gode di un piccolo ripostiglio interno anch'esso areato naturalmente da una finestrella. Tutte le camere, sia al P.T. che al 1° P. sono areate e illuminate naturalmente. L'altezza utile interna è di circa 2,50 ma i locali possono definirsi comunque abitabili perchè in deroga alle altezze in quanto comunque già esistenti e facenti parte del Centro Storico - Zona A del Comune di Mistretta come si può evincere dallo stesso Regolamento Edilizio Comunale.

L'appartamento di cui in oggetto, risulta al momento del sopralluogo disabitato e riversa in cattive condizioni. Sono presenti infatti diverse tracce di umidità e nello specifico, al piano terra si tratta di una umidità di risalita dislocata per lo più all'interno delle camere sul fronte Nord e, negli altri piani, più probabilmente dovuta allo stato di cattiva manutenzione dell'appartamento stesso in quanto disabitato e nemmeno periodicamente non arieggiato. Esso risulterebbe chiuso da circa tre anni, come dichiarato dai [REDACTED] al momento del sopralluogo. L'intero fabbricato è realizzato in muratura di pietrame, per cui anche all'interno dell'appartamento in esame è possibile notare un divisorio centrale portante (cm. 85) mentre i tramezzi interni sono in muratura di forati da cm 10 e/0 cm 15. Le camere a piano terra sono pitturate con pittura del tipo "Ducotone" colore



bianco ad eccezione del S/P tinteggiato con pittura tipo "Spatolato" colore avorio. In quest'ultimo ambiente sono presenti maggiori tracce di umidità. Il ripostiglio con i serbatoi è pavimentato con mattonelle di graniglia 20x20 cm colore chiaro. Le camere al piano primo sono tutte pitturate con pittura del tipo "Ducotone" colore bianco. La camera L1 è pavimentata con mattonelle in gres porcellanato dimens. 40x40 cm; il suo ripostiglio annesso è pavimentato con mattonelle in graniglia a motivi geometrici dei colore beige-marrone e rivestimenti in ceramica colore azzurro di altezza 1,20 m. Il sottoscala , il cui accesso si ha dalla camera L2 è anch'esso pavimentato con mattonelle di graniglia 20x20 cm. La camera L1 è invece pavimentata con pavimenti del tipo "segato di marmo". Il bagno del piano primo presenta pavimenti in ceramica 20x20 cm colore bianco e anche il rivestimento delle pareti è dello stesso materiale ed è alto 1,80 m. I sanitari sono in ceramica bianchi. La scala che collega il P.T. al 1° P. è rivestita completamente in marmo colore avorio, zocchetto sempre in marmo e corrimano in legno. Gli infissi di tutte le finestre e delle porte-finestre sono in legno "Douglas" con scuri. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia ma risulta in evidente stato di cattiva manutenzione e stato d'uso. Sulla facciata esterna del fabbricato è posizionata la canna fumaria. L'intero appartamento sviluppa una superficie netta di circa **105 mq.**

## Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

nella media

*infissi interni:* porte tamburate realizzati in legno e vetro

nella media

*pareti esterne:* costruite in muratura di pietrame intonacata , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media

*pavimentazione esterna:* realizzata in pietra. tipo "mulattiera"

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in segato di marmo

nella media

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: saliscendi di protezione, non blindato

al di sotto della media

*protezioni infissi esterni:* scuretti realizzate in legno

nella media

*rivestimento interno:* posto in bagni realizzato in piastrelle in ceramica



nella media

*scale*: interna con rivestimento in marmo colore avorio

buono

## Strutture:

*balconi*: costruiti in pietra, c.a. e ringhiera in ferro

nella media

## CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO "CORPO A"	145,77	x	100 %	=	145,77
BALCONI "CORPO A"	8,90	x	25 %	=	2,23
<b>Totale:</b>	<b>154,67</b>				<b>148,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I. e agenzie immobiliari.

Descrizione: Appartamento sito in Mistretta a due elevazioni di 148 mq lordi.

Indirizzo: Via Ripetta n°6 - 98073 Mistretta (ME)



Superfici principali e secondarie: 148 mq.

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 133.200,00 pari a 900,00 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	133.200,00
Consistenza	148,00	148,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	900,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	133.200,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	-4,50
Prezzo corretto	133.195,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti): €133.195,50

Divergenza: 0,00 % < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,00 x € 900,00 = € 133.195,50

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



Descrizione:

Importo= € 19.979,33

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 113.216,18

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 113.216,18

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato, al fine di attribuire al bene un valore monetario, si baserà sul confronto di beni uguali, simili o analoghi, dei quali siano noti i prezzi di mercato o quanto meno accertabili. Pertanto, la stima sintetico-comparativa risulta essere la più idonea.

Il valore più probabile degli immobili si può ricondurre a:

- CORPO "A" € 900,00/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Mistretta, agenzie: Immobiliare.it, 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	148,00	0,00	113.216,18	113.216,18
				<b>113.216,18 €</b>	<b>113.216,18 €</b>

### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riduz. del valore del 15% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di event. spese condom. insolute biennio ant. alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiz.	-15% -16.982,43
	<b>16.982,43 €</b>

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:

**€ 96.233,75**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

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

**€ 96.233,75**



# TRIBUNALE DI PATTI EX SD SANT'AGATA DI MILITELLO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2017

## LOTTO 2

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

**B** Appartamento in MISTRETTA Via Ripetta [REDACTED], della superficie commerciale di **66,22** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà ([REDACTED])

**Unità immobiliare a una elev. f.t. ( 2°P.) sita in Via Ripetta , Mistretta (ME) destinata ad uso abitativo residenziale. Identificata in N.C.E.U. al Foglio 24 Part.2750 Sub. 3 aggraffata con la Part. 2749 Sub. 4.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala esterna con ballatoio, ha un'altezza interna di 2,30 circa.

- Identificazione catastale:

[REDACTED]  
[REDACTED]

AGGRAFFATA

[REDACTED]

Indirizzo catastale: [REDACTED].

Intestato a : [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Coerenze: L'U.I. in oggetto posta al piano secondo del fabbricato (casa singola a schiera) confina a Est con Via Ripetta, a Sud con fabbricato altra ditta (posto in aderenza), a Ovest con fabbricato altra ditta (posto in aderenza) e a Nord con fabbricato altra ditta (anch'esso in aderenza).

L'intero edificio sviluppa 3 piani di cui 3 piani fuori terra, 0 piani interrati. L'immobile è stato ristrutturato nel 1990.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**66,22 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:

**0,00 m<sup>2</sup>**

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

**€ 42.212,06**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 42.212,06**

Data della valutazione:

**05/02/2019**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo del sottoscrittore C.T.U., l'immobile risulta libero e completamente disabitato. Peraltro, è stato impossibile rintracciare il Sig. [REDACTED]





- Ipoteca iscritta il [REDACTED] (per il diritto di proprietà di 1/5), derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione in dipendenza di ruolo e avviso di addebito esecutivo del 20/10/2016.

Importo ipoteca: € 67.925,00.

Importo capitale: € 33.962,50.

(\*) [REDACTED] nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione in dipendenza di ruolo e avviso di addebito esecutivo del 20/10/2016, [REDACTED], rep. 835/8316.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Pignoramento, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] [REDACTED] derivante da

Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Patti in data

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[Redacted text block containing 12 lines of blacked-out information]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[Redacted text block containing 10 lines of blacked-out information]



[REDACTED]



[REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**



Essendosi reso necessario suddividere l'immobile in due u.i. autonome e indipendenti, necessità rapportata telematicamente al G.E. in data 17/05/2018 ed approvata - previo richiesta di consenso al Creditore precedente - in data 03/06/2018, il sottoscrittore C.T.U. Arch. Daniela D'Andrea ha presentato al Comune di Capo D'Orlando un progetto in S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per lavori di "Divisione di un fabbricato a tre elev. f.t. sito in Via Ripetta [REDACTED] - Mistretta in due appartamenti autonomi ed indipendenti".

Tale inoltro della S.C.I.A. all'Ufficio Tecnico del Comune di Mistretta è corredata da Relazione Tecnica, Elaborati Grafici Stato di Fatto e di Progetto, Relazione Fotografica e protocollata al N° [REDACTED]

Tale protocollo è anche quello di approvazione.

Le U.I. così derivate, sono state dunque oggetto di variazione catastale/Divisione (anch' essa previa concessione del G.E. del 03/06/2018) effettuata dal C.T.U. Arch. Daniela D'Andrea tramite procedura Docfa inviata telematicamente al Sister-Agenzia del Territorio [REDACTED]

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**CONCESSIONE EDILIZIA N. [REDACTED]** intestata a [REDACTED] per lavori di RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO SITO IN VIA [REDACTED]

Agibilità **non ancora rilasciata.**

La presente C.E. è l'ultima depositata agli atti e pervenuta al sottoscrittore C.T.U. previa richiesta Atti d'Ufficio al Comune di Mistretta con Pec del 09/02/2018

([info@pec.comune.mistretta.me.it](mailto:info@pec.comune.mistretta.me.it)).

Lo studio della sopracitata C.E. n° [REDACTED] concessa alla ditta per lavori di: "RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO SITO IN VIA [REDACTED] effettuato dal sottoscrittore C.T.U. Arch. D. D'Andrea, correlato da quanto riscontrato in sede di sopralluogo all'immobile in data 17 Febbraio 2018, mette alla luce il fatto che non tutti i lavori presentati nella C.E. sono stati realizzati. La ristrutturazione che prevedeva interventi di demolizione degli attuali solai di piano e di copertura, e la sostituzione di essi tramite solai in c.a. gettati in opera ha riguardato invece soltanto la sostituzione dei solai ma mai la loro demolizione. Il progetto allegato alla C.E n° [REDACTED] infatti, prevedendo tali demolizioni, aveva proposto un fabbricato a



due sole elev. f.t. come si evince dalle tavole di progetto "Situazione Futura" allegate alla C.E. a firma dell'Ing. [REDACTED]. Tale progetto infatti riporta un piano terra di altezza 4,60 m e un piano primo di altezza 2,80 m. Durante il sopralluogo il sottoscrittore C.T.U. ha invece riscontrato la situazione precedente a tale progetto, ossia il fabbricato ancora a tre elevazioni f.t. con i solai di piano ancora nella posizione originaria. Il fabbricato dunque rispecchia la situazione della precedente C.E. ([REDACTED] dunque sempre REGOLARE. Poichè pertanto le altezze nette interne del fabbricato - riportate dal C.T.U. sia nei disegni allegati al Verbale di Sopralluogo che nel Rilievo Metrico allegato alla perizia - sono rispettivamente di 2,30 m. per il P.T., 2,50 m. per il 1°P. e tra 2,50 m. e 1,86 m. per il 2° P., così come nell'originario progetto anche presentato nelle tavole grafiche "Situazione Attuale" dell'Ing. [REDACTED] sottoscrittore C.T.U. si è interessata a correlare i preliminari studi per la perizia di stima dell'immobile ad una serie di studi relativi alle altezze del fabbricato, in quanto non rispondenti - a primo impatto - alle norme igienico sanitarie perchè molto basse. Gli studi sono stati coadiuvati dal funzionario del Comune di Mistretta, [REDACTED], e da un professionista del luogo [REDACTED]. Dal Regolamento Edilizio del Comune di Mistretta, e nello specifico dall'ART.20, punto 9 "ULTIMAZIONE DEI LAVORI CERTIFICATI DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'" che riporto di seguito: 9 - Per gli edifici con destinazione ad uso abitativo ricadenti in zona A , nei casi di manutenzione straordinaria , ai sensi dell'art. 20 della L.R.71/78 , è possibile il mantenimento degli attuali interpiani . In tal caso il certificato di abitabilità può essere rilasciato anche in deroga alle norme sanitarie" si evince dunque che il fabbricato in esame è regolare perchè ricadente in Zona A e dunque in deroga alle norme sanitarie.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento: P.R.G. Comune di Mistretta, Zona A- Centro Storico; Regolamento Edilizio del Comune di Mistretta.

L'immobile risulta **conforme**.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile oggetto di perizia di stima, identificato nel Pignoramento come un immobile a 3 elev. f.t. sito in [REDACTED] del Comune di Mistretta ed identificato al N.C.E.U. [REDACTED]

[REDACTED] presentata dal sottoscrittore C.T.U. Arch. Daniela D'Andrea tramite modello DOCFA in quanto si era reso necessario suddividere l'immobile in due u.i. autonome e indipendenti. Tale necessità si era rapportata telematicamente al G.E. in data 17/05/2018 ed approvata - previo richiesta di consenso al Creditore precedente - in data 03/06/2018. Tale operazione di Variazione catastale (Docfa) è corredata da Protocollo di approvazione della S.C.I.A. [REDACTED] riguardante il progetto per i lavori di divisione dell'immobile presentata al Comune di Mistretta sempre dal sottoscrittore C.T.U.

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN MISTRETTA VIA RIPETTA 6

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**Appartamento** in MISTRETTA Via Ripetta [REDACTED], della superficie commerciale di **66,22** mq per la quota di:

- [REDACTED] 1/5 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/5 di piena proprietà ([REDACTED])



Unità immobiliare a una elev. f.t. ( 2°P.) sita in [REDACTED], Mistretta (ME) destinata ad uso abitativo residenziale. Identificata in N.C.E.U. al Foglio [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala esterna con ballatoio, ha un'altezza interna di 2,30 circa.

- Identificazione catastale:

- [REDACTED]  
[REDACTED].

AGGRAFFATA

Indirizzo catastale [REDACTED]

Intestato a: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Coerenze: L'U.I. in oggetto posta al piano secondo del fabbricato (casa singola a schiera) confina a Est con Via Ripetta, a Sud con fabbricato altra ditta (posto in aderenza), a Ovest con fabbricato altra ditta (posto in aderenza) e a Nord con fabbricato altra ditta (anch'esso in aderenza).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 3 piani fuori terra, 0 piani interrati. L'immobile è stato ristrutturato nel 1990.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico); le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. I più importanti centri limitrofi sono: Reitano (5,1 Km); Castel di Lucio (6,7 Km);



Motta D'Affermo (8,4 Km); Pettineo (8,5 Km); Santo Stefano di Camastra (9,5 Km); Caronia (14 Km); Tusa (14,8 Km); Capizzi (15,9 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le attrazioni storico paesaggistiche sono: Chiese di Santa Lucia, della SS. Trinità, del Santissimo Salvatore, di S. Francesco d'Assisi, di S. Sebastiano, di S. Caterina, di S. Giovanni Battista, del Rosario, dell'Annunziata; Castello; Palazzi: Tito, Salamone, Russo; Cascate del Ciddia.

## SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

buono

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

nella media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





disimpegno centrale dà accesso al W.C. posizionato longitudinalmente lungo il fronte Ovest del fabbricato e alla camera da letto (nel progetto S.C.I.A. denominata "L") esposta a Nord-Est e dotata di un grande balcone/loggia prospettante la [REDACTED]. Tale camera da letto mantiene l'originario ripostiglio interno ricavato nel sottoscala.

Tutte le camere, sono areate e illuminate naturalmente. L'altezza utile interna varia tra 2, 50 m. e 1,86 m. ma i locali possono definirsi comunque abitabili perchè in deroga alle altezze in quanto comunque già esistenti e facenti parte del Centro Storico - Zona A del Comune di Mistretta come si può evincere dallo stesso Regolamento Edilizio Comunale.

L'appartamento di cui in oggetto, così come il "Corpo A" precedentemente descritto, risulta al momento del sopralluogo disabitato e riversa in cattive condizioni perchè disabitato da circa tre anni (come dichiarato dai [REDACTED] al momento del sopralluogo) e dunque non arieggiato periodicamente. L'intero fabbricato è realizzato in muratura di pietrame, per cui anche all'interno dell'appartamento in esame è possibile notare un divisorio centrale portante (cm. 85) mentre i tramezzi interni sono da realizzarsi in muratura di forati da cm 10 e/0 cm 15. Ad oggi, il S/P posto al piano secondo è intonacato con intonaco al civile e pavimentato con mattonelle in gres porcellanato colore avorio. L'altezza utile interna di tale ambiente è di 2,50 m.. La camera "L" è attualmente pavimentata con mattonelle in "Segato di marmo", così come l'attuale cucina il cui rivestimento è alto 1,60 m. Il bagno esistente è pavimentato con mattonelle di ceramica quadrate dimens. 30x30 colore verde e rivestito a tutt'altezza con piastrelle in ceramica dimens. 15x30 colore avorio/verde. Gli infissi sono in legno con scuri. Le porte interne sono tamburate colore mogano.

L'intero appartamento sviluppa una superficie netta di circa **46 mq.**

## Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno. Nel locale Cucina l'infisso esterno è in alluminio e vetri senza protezione esterna.

nella media

*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato

nella media

*pareti esterne:* costruite in muratura di pietrame intonacata , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in segato di marmo (K) e gres porcellanato (S/P)



nella media

*portone di ingresso*: doppia anta a battente realizzato in legno massello non blindato

al di sopra della media

*protezioni infissi esterni*: scuretti realizzate in legno

nella media

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco di cemento

nella media

*rivestimento interno*: posto in cucina realizzato in mattonelle di ceramica

nella media

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

al di sotto della media

## Strutture:

*scale esterne*: a rampa unica con ballatoio costruite in pietra

nella media

*balconi*: costruiti in pietra, c.a. con ringhiera in ferro

mediocre

## 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 "CORPO B"	63,44	x	100 %	=	63,44
BALCONI "CORPO B"	11,10	x	25 %	=	2,78
<b>Totale:</b>	<b>74,54</b>				<b>66,22</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI: Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I. e agenzie immobiliari.

Descrizione: Appartamento sito in Mistretta a una elevazione f.t.

Indirizzo: Via Ripetta n°6, 98073 Mistretta (ME)

Superfici principali e secondarie: 66,22 mq.

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.500,00 Euro pari a 750,00 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	55.500,00
Consistenza	66,22	74,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	750,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	750,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	55.500,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	-5.838,75
Prezzo corretto	49.661,25

Valore corpo (media dei prezzi corretti) € 49,661,25

Divergenza 0,00 % < %



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,22 mq. x € 750,00= € 49,661,25

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 49.661,25**

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

**€ 49.661,25**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato, al fine di attribuire al bene un valore monetario, si baserà sul confronto di beni uguali, simili o analoghi, dei quali siano noti i prezzi di mercato o quanto meno accertabili. Pertanto, la stima sintetico-comparativa risulta essere la più idonea. Il valore più probabile degli immobili si può ricondurre a:

- CORPO "B" € 750,00/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Mistretta, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI.

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	appartamento	66,22	0,00	49.661,25	49.661,25
				<b>49.661,25 €</b>	<b>49.661,25 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:



descrizione		importo
	-15%	-7.449,19
		7.449,19 €

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:

**€ 42.212,06**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

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

**€ 42.212,06**

data 05/02/2019

**Il tecnico incaricato**  
**Arch. Daniela D'Andrea**

