

JOLLY STAMPI SRL

VIA TRE BOCCHE 4

25081 BEDIZZOLE (BS)

PIVA 00568280986

CF 00511250177

STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ



A circular professional stamp of the Order of Engineers of Brescia, number 3556, with the name Stefano Bertoglio. The stamp is blue and contains the text: "Dott. Ing. STEFANO BERTOGLIO", "ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA", "N. 3556", and "BRESCIA". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

Brescia, 31.08.2022

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Stefano Bertoglio è stato incaricato dalla società Jolly Stampi srl di Bedizzole via Tre Bocche 4 (PIVA 00568280986) di eseguire la stima dei beni immobili di proprietà.

Mediante visura ipocatastale aggiornata al 13.06.2022 si è ricostruito il patrimonio immobiliare di proprietà che risulta essere così composto:

1 -

3 – n. 2 appartamenti con terreni in Contrada Belice di Mare a Castelvetrano (TP).

Successivamente il sottoscritto si recava nel

ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti

tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

OMISSIS FINO A PAGINA 62

2.

3 – APPARTAMENTI E TERRENI IN VIA CONTRADA BELICE DI MARE A CASTELVETRANO (TP)

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto terreni come segue:

Comune di Castelvetro

Foglio 167

mapp. 960 contrada Belice di Mare snc., P.T., cat. C/6, cl. 3, mq 14 RC € 25,31

mapp. 754/4 via Cavallaro, P.1, cat. A/3, cl. 6, vani 4 RC € 258,23

mapp. 778/3 contrada Belice di Mare snc., P.1, cat. A/3, cl. 6, vani 4, mq 61-57 RC € 206,58

mapp. 778/4 contrada Belice di Mare snc., P.1, cat. A/3, cl. 6, vani 4, mq 61-57 RC € 206,58

e al catasto terreni come segue:

Comune di Castelvetro

Foglio 167

- mapp. 47** seminativo, mq 5.210,
mapp. 51 seminativo, mq 3.990,
mapp. 96 seminativo, mq 3.100,
mapp. 631 seminativo, mq 48, RD € 0,24 RA € 0,07
mapp. 657 seminativo, cl. 2, mq 32, RD € 0,16 RA € 0,05
mapp. 959 seminativo, mq 30,

CONFINI

L'appartamento mapp. 778/3 al piano primo confina a nord con altro subalterno (mapp. 778/4), a est, sud e ovest con muro perimetrale.

L'appartamento mapp. 778/4 al piano primo confina a sud con altro subalterno (mapp. 778/3), a nord, est e ovest con muro perimetrale.

Il mappale 631 confina a nord con il mappale 657, a est con il mappale 778, a sud e a ovest con il mappale 627 (strada).

Il mappale 657 confina a nord con il mappale 656, a est con il mappale 778, a sud con il mappale 631 e a ovest con il mappale 658 (strada).

L'appartamento mapp. 754/4 al piano primo confina a nord, est e ovest con muro perimetrale e a sud con altro subalterno.

L'autorimessa (mapp. 960) confina a nord con i mappali 737 e 453, a est con il mappale 450, a sud con il mappale 959 e a ovest con il mappale 455 (strada).

Il mappale 959 confina a nord con i mappali 453 e 960, a est con il

mappale 450, a sud con il mappale 586 e ovest con il mappale 455 (strada).

Il mappale 47 confina a nord con il mappale 46, a est con il mappale 30807, a sud con i mappali (696, 697, 698, 709, 719, 721, 722, 511, 519, 520, 531, 532, 543, 553, 554, 556 e 563, a ovest con il mappale 254.

Il mappale 51 confina a nord con il mappale 41, a est con strada "contrada Belice di Mare", a sud con il mappale 971 e a ovest con il mappale 96.

Il mappale 96 confina a nord con il mappale 41, a est con il mappale 51, a sud con il mappale 971 e a ovest con il mappale 30807.

PROPRIETA'

Gli immobili in oggetto sono di proprietà di Jolly Stampi srl (CF 00511250177) con le seguenti quote:

mapp. 960 quota 1/167

mapp. 754/4 quota 1/167

mapp. 778/3 quota 1/1

mapp. 778/4 quota 1/1

mapp. 47 quota 12/828

mapp. 51 quota 12/828

mapp. 96 quota 12/828

mapp. 631 quota 1/1

mapp. 657 quota 1/1

mapp. 959 quota 1/167

Si segnala che tutti gli immobili posseduti per quote, per mero errore risultano catastalmente con intestazione parziale.

DESCRIZIONE

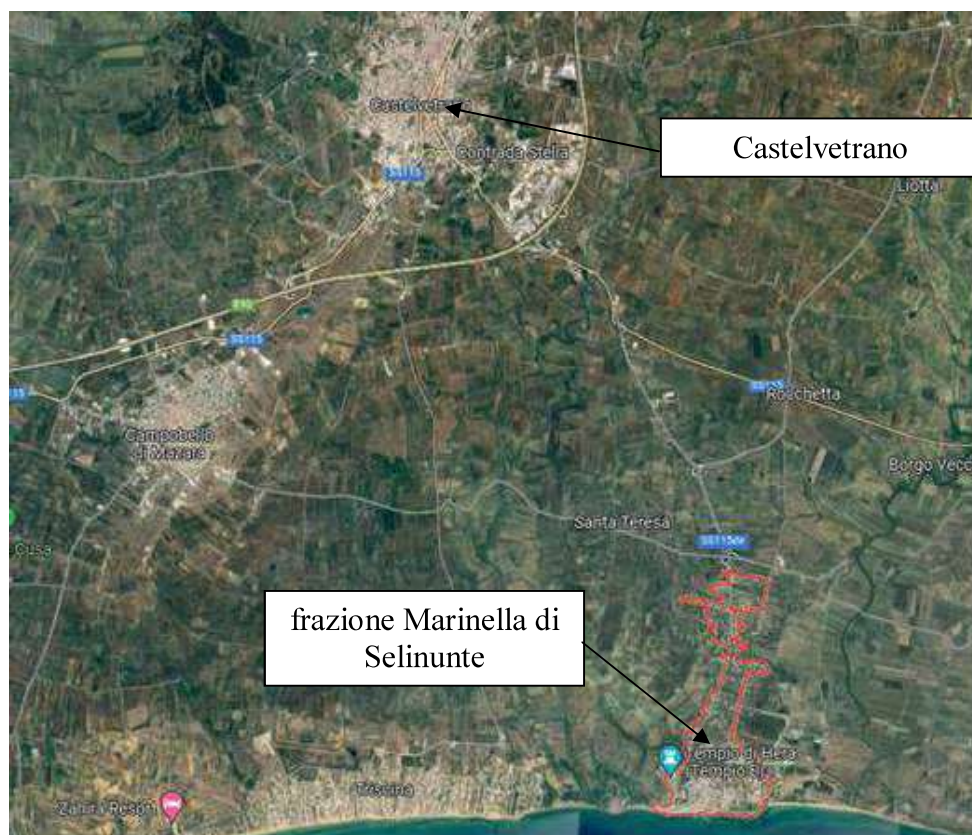
La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche degli immobili. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Si evidenzia che a causa delle tempistiche ristrette il sottoscritto non ha eseguito alcun sopralluogo presso gli immobili siti a Castelvetro e che pertanto i dati, le informazioni utilizzate per la stima sono state desunte dalla documentazione fornita dalla società Jolly Stampi srl e/o reperita presso l'ufficio del Catasto.

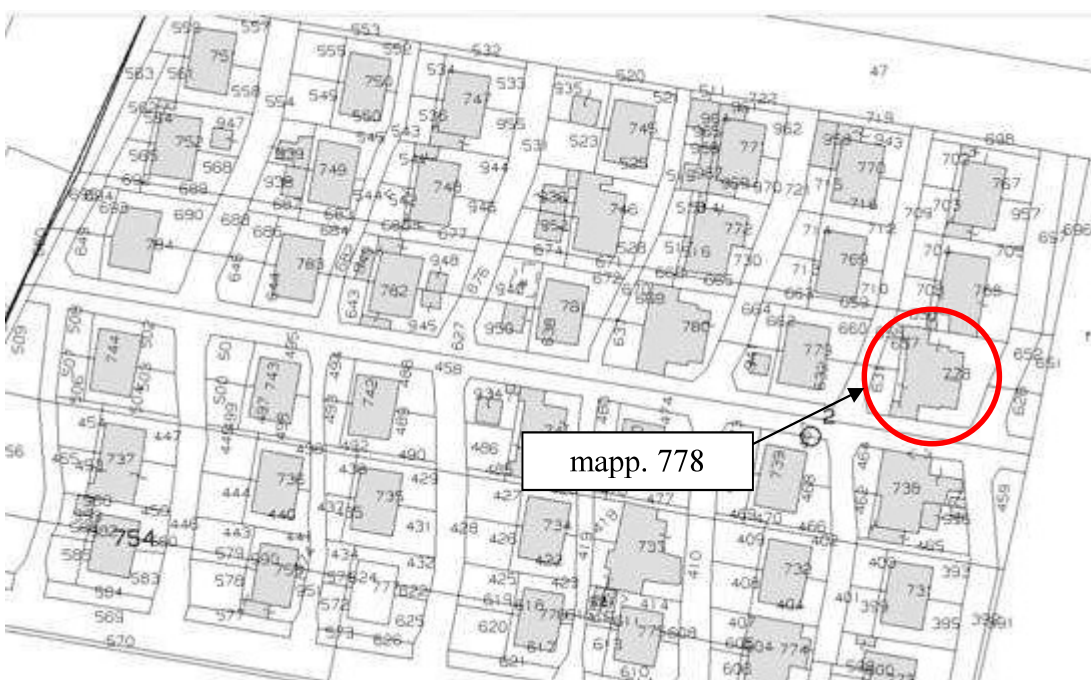
Gli immobili posseduti in piena proprietà da Jolly Stampi srl sono due appartamenti posti al piano primo (mappali 778/3 e 778/4) con annesso corti (mappali 631 e 657).

Gli appartamenti sono facenti parte di un complesso residenziale denominato La Fenice sito in via Contrada Belice di Mare nella frazione Marinella di Selinute del Comune di Castelvetro (TP).

Il complesso residenziale è posto a nord della Riserva Naturale Orientata Foce Belice, è dotato di accesso controllato e conta n. 42 fabbricati di tipologia a villetta.



Gli appartamenti di piena proprietà di Jolly Immobiliare srl sono posti entrambi al piano primo dell'edificio identificato catastalmente con il mappale 778 del foglio 167.



Catastalmente gli immobili sono caratterizzati da:

- l'appartamento mapp. 778/3 ha una superficie pari a circa mq 57 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, bagno e n. 2 camere. L'appartamento è completato da un balcone di mq 4,8 in lato est a cui si accede da una delle due camere e una terrazza in lato ovest di mq 8,5 che costituisce l'accesso all'appartamento raggiungibile tramite una scala esterna scoperta (comune al mapp. 778/4) dalla corte esclusiva (mapp. 631) di mq 48;

- l'appartamento mapp. 778/4 ha una superficie pari a circa mq 57 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, bagno e n. 2 camere. L'appartamento è completato da un balcone di mq 4,8 in lato est a cui si accede da una delle due camere e una terrazza in lato ovest di mq 8,5 che costituisce l'accesso all'appartamento raggiungibile tramite una scala esterna scoperta (comune al mapp. 778/3) dalla corte esclusiva (mapp. 657) di mq 32.

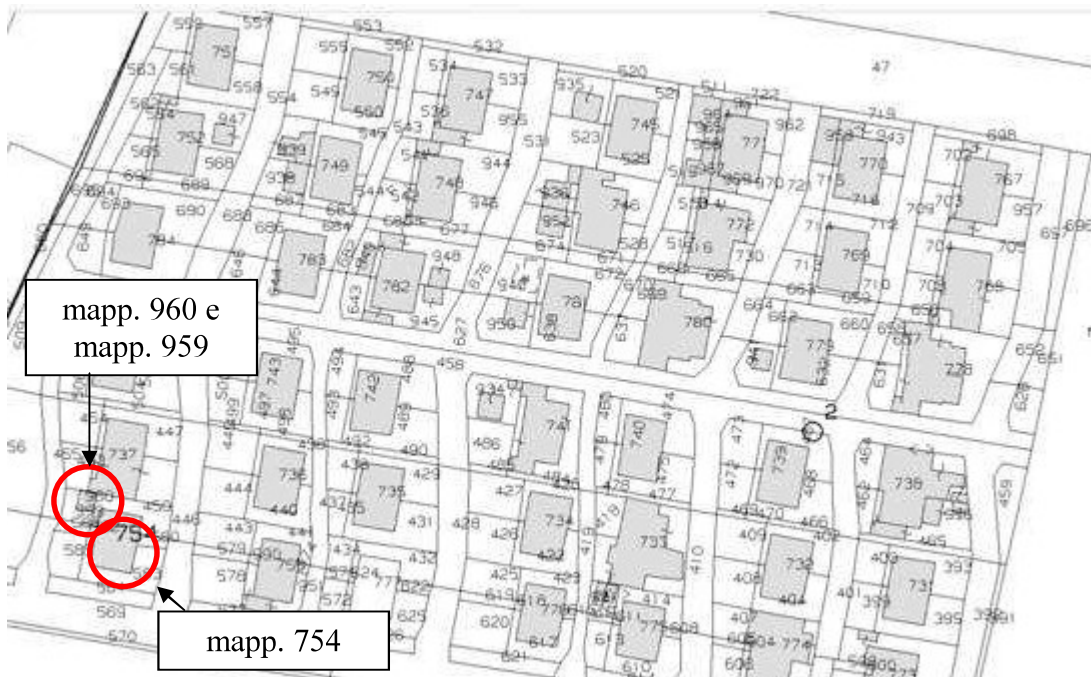
Come desumibile dalle fotografie fornite da Jolly Stampi srl, le finiture interne degli appartamenti sono caratterizzati da pavimenti in ceramica, serramenti esterni in alluminio - pvc con vetro camera, serramenti interni in legno tamburato, pareti intonacate e tinteggiate, boiler elettrico per acqua calda sanitaria, impianto di raffrescamento con split e unità esterna.

Le unità immobiliari sono arredate.

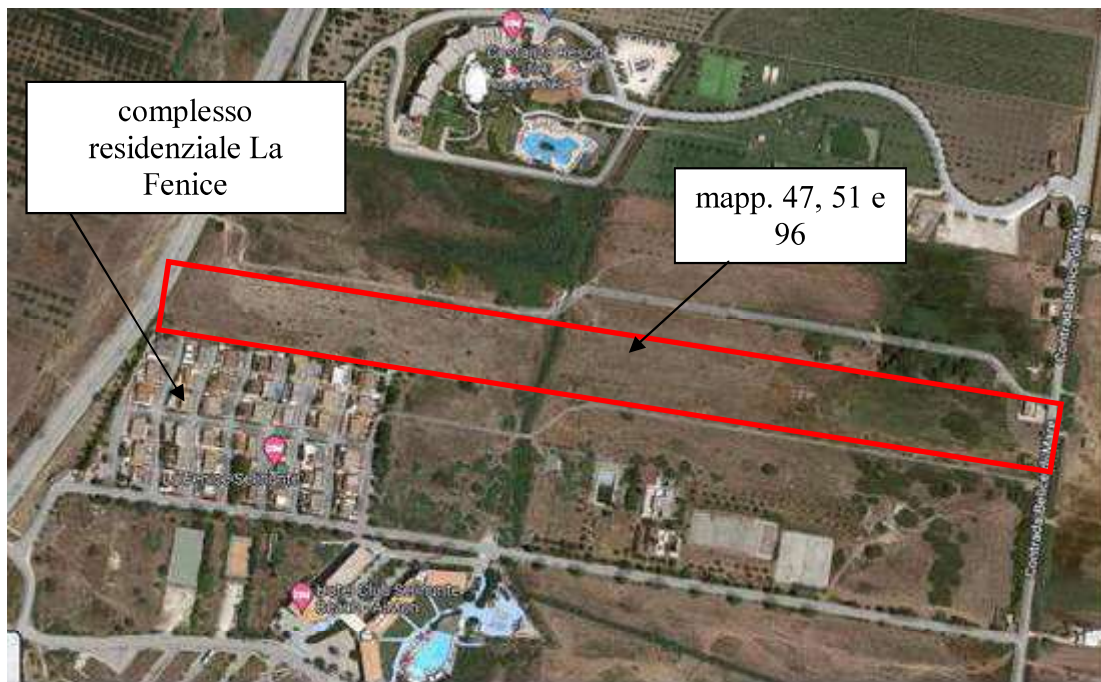
Gli immobili di proprietà in quote indivise di Jolly Stampi srl consistono in:

- mapp. 754/4: trattasi di appartamento con 4 vani posto al piano primo; dalle informazioni assunte dovrebbe trattarsi dell'appartamento del custode del complesso residenziale;
- mapp. 960: trattasi di autorimessa di mq 14 posta al piano terra; dalle informazioni assunte dovrebbe trattarsi dell'autorimessa adibita al custode del complesso residenziale;
- mapp. 959: trattasi di corte esclusiva di mq 30 antistante l'autorimessa (mapp. 960) e l'abitazione (mapp. 754/4) del custode del complesso residenziale;





- mapp. 47, 51 e 96: trattasi di terreni ubicati a nord del complesso
residenziale La Fenice;



PROVENIENZA

Le quote di proprietà degli immobili in oggetto siti a Castelvetro sono pervenute in forza dell'atto di fusione per incorporazione della società Jolly Immobiliare srl del notaio Frediani Simone rep. 74628/31086 del 07.11.2013, trascritto a Trapani il 12.11.2013 ai nn. 16925/20781 (allegato 16).

Mediante ispezione ipotecaria si è risaliti agli atti con cui Jolly Immobiliare srl aveva acquisto gli immobili in oggetto:

- decreto di trasferimento immobili rep 1285/2002 del 22.10.2002, trascritto a Trapani il 11.03.2003 ai nn. 4707/5628;
- decreto di trasferimento immobili rep 1287/2002 del 22.10.2002, trascritto a Trapani il 11.03.2003 ai nn. 4709/5630;
- atto di compravendita tra vivi notaio Cancemi Giovanni rep 11785/5264 del 12.09.2005, trascritto il 23.09.2005 ai nn. 19939/30975; tale atto (allegato 16) è inerente i mappali 47, 51 e 96 del foglio 167.

In data 25.07.2022 Jolly Stampi srl ha inoltrato, a mezzo pec, richiesta al Tribunale di Marsala di ricevere copia dei decreti di trasferimento sopra elencati. La richiesta non è ancora stata evasa.

SITUAZIONE URBANISTICA

La situazione urbanistica non è al momento disponibile in quanto per poter richiedere l'accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Castelvetro inerenti gli immobili in oggetto è necessario indicare i

riferimenti delle pratiche edilizie che si spera di rinvenire nei decreti di trasferimento richiesti al Tribunale di Marsala.

Reperiti tali decreti e quindi i riferimenti delle pratiche edilizie verrà trasmessa al Comune di Castelvetro la relativa richiesta di accesso agli atti.

Dal punto di vista urbanistico i terreni in oggetto sembrerebbero essere classificati in zona Parco Territoriale come comunicato al sottoscritto dall'ufficio Urbanistica del Comune di Castelvetro.

CONFORMITÀ CATASTALE

Non è possibile esprimere un giudizio inerente la conformità catastale degli immobili in oggetto dato che non è stato eseguito alcun sopralluogo.

Sulla base della documentazione fotografica fornita da Jolly Stampi srl, si evidenzia che è plausibile ipotizzare che lo stato di fatto degli appartamenti di piena proprietà (mapp. 778/3-4) sia difforme nelle partizioni interne rispetto alle planimetrie catastali.

STIMA

La banca dati delle quotazioni immobiliari OMI per immobili residenziali di tipologia abitazioni civili in Marinella di Selinunte espone valori compresi tra €/mq 820 e €/mq 1.200.

Il sito Immobiliare.it indica per immobili residenziali in Castelvetro un valore medio pari a circa €/mq 700.

Considerando la tipologia degli appartamenti in oggetto, le loro

dimensioni, l'ubicazione e le finiture interne si ritiene di attribuire i seguenti valori di stima nell'ipotesi di **libero mercato** espressi a corpo:

- piena proprietà di appartamento (**mapp. 778/3**) con corte (mapp. 631): **€ 45.000**
- piena proprietà di appartamento (**mapp. 778/4**) con corte (mapp. 657): **€ 45.000**

Valore in libero mercato € 90.000,00 (diconsi euro novantamila)

Al suddetto valore di stima si ritiene di applicare una percentuale riduttiva del 45% (pari a circa 2 ribassi d'asta) così da determinare il valore di realizzo nell'ambito di una procedura concorsuale fallimentare arrotondato a

Valore vendita forzosa € 50.000,00 (diconsi euro cinquantamila)

Alle quote di proprietà indivise dell'appartamento del custode (**mapp. 754/4**), dell'autorimessa del custode (**mapp. 960**), della relativa corte (**mapp. 959**) e dei terreni (**mapp. 47, 51 e 96**) viene attribuito **valore nullo** in quanto ritenute non appetibili sul mercato immobiliare.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Mediante visura ipocatastale (allegato 16), a cui si rimanda integralmente, si è accertato che alla data del 10.06.2022 gli immobili in oggetto sono liberi da gravami.

CONCLUSIONI

Il compendio immobiliare di proprietà della società Jolly Stampi srl è costituito da 1

e da n. 2 appartamenti nella frazione Marinella di Selinunte del Comune di Castelvetro oltre a quote indivise di terreni e di immobili adibiti ad abitazione del custode.

Nella seguente tabella vengono riepilogati i valori di stima attribuiti ai beni in oggetto:

n.	descrizione	stima libero mercato - in uso	stima vendita forzosa
3	n. 2 appartamenti in frazione Marinella di Selinunte a Castelvetro	90.000,00	50.000,00
	quote indivise di proprietà di terreni e di immobili adibiti a residenza del custode in frazione Marinella di Selinunte a Castelvetro	0,00	0,00
totale			

Si evidenzia che:

- i valori di vendita degli immobili possono essere anche significativamente differenti rispetto alle stime qui esposte stante l'incertezza economica dovuta alla pandemia e al conflitto russo – ucraino che stanno determinando un'instabilità anche nel mercato immobiliare soprattutto per beni non residenziali;
- le difformità catastali - urbanistiche indicate sono state riscontrate mediante confronto visivo tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali/di progetto e dovranno essere confermate mediante rilievo strumentale (anche topografico) di dettaglio;
- le stime inerenti il complesso produttivo non contemplano i costi per la regolarizzazione delle eventuali difformità urbanistiche (in fase di verifica) mentre quelli inerenti le difformità catastali sono da considerarsi inclusi negli arrotondamenti apportati;
- non si ha avuto accesso al subalterno 11 (abitazione custode) e al piano primo del subalterno 12 del compendio immobiliare in
- non è stato eseguito alcun sopralluogo per quanto riguarda gli immobili in Castelvetro e conseguentemente non è stata eseguita la verifica della conformità urbanistica e catastale;
- non sono state eseguite indagini inerenti eventuali contaminazioni del sottosuolo.

Brescia, 31.08.2022 ing. Stefano Bertoglio

allegati:



Immobili in Castelvetro

12 – estratto mappa

13 – visure e planimetrie catastali

14 – documentazione fotografica

15 – estratto PRG

16 – visure ipocatastali