



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 129/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BARCELLA ELETTROFORNITURE SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott. Ugo Scavuzzo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2018

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**GIUSEPPE CAMPISI**

CF: CMPGPP73E24E974V

con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) VIA TRAPANI, 5

telefono: 0941722069

email: [architetto.campisi@libero.it](mailto:architetto.campisi@libero.it)

PEC: [giuseppe.campisi2@archiworldpec.it](mailto:giuseppe.campisi2@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2016

## LOTTO 1

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

**A** **mansarda** a SAN PIERO PATTI via Romagna 2, della superficie commerciale di **132,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Lotto costituito da una **mansarda realizzata abusivamente** e adibita a civile abitazione; è posta al piano secondo e ha ingresso, attraverso la scala utilizzata anche dalle altre unità abitative del fabbricato, dalla via Romagna n. 2.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1555 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: via Romagna, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/02/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/02/2012 Repertorio n.: 7198 Rogante: PALLINO FRANCESCO Sede: Bergamo Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 4447/2012).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>132,22 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>€ 59.499,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 59.499,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/10/2018</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

### 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 **giudiziale**, iscritta il 02/08/2016 a Messina ai nn. 20171/2491, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo n. 1887/2016 D.I. e n. 2646/16 R.G. emesso dal Tribunale di Bergamo il 20/04/2016, dichiarato esecutivo in data 14/07/2016, munito di formula il 21/07/2016 e registrato in data 16/07/2016 rep. n. 4870.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 16.297,50

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

pignoramento, stipulata il 31/10/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Patti , trascritta il 28/12/2016 a Messina ai nn. 33415/25644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario.

Pignoramento notificato il 21/11/2016.

### *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 donazione (dal 01/02/2012), con atto stipulato il 01/02/2012 a firma di Notaio dott. Francesco Pallino ai nn. 7198 di repertorio, trascritto il 27/02/2012 a Messina ai nn. 5461/4447, in forza di donazione

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/08/1963 fino al 01/02/2012), con atto stipulato il 12/08/1963 a firma di Notaio dott. Dante Paterniti ai nn. 9850 di repertorio, trascritto il 09/11/1963 a Messina ai nn. 20150/17849, in forza di atto di compravendita

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

A seguito di apposita richiesta formulata dallo scrivente, l'UTC ha prodotto due Licenze Edilizie che riguardano il fabbricato, la n. 3/72 e la n. 78/75, precisando che non è stata rinvenuta altra documentazione; dall'esame di questi documenti emerge che **per la realizzazione del secondo piano non è stata mai richiesta nessuna autorizzazione e/o concessione.**

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera D.A. n. 0356/85 e vigente fino al 24/05/2007, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Riscontrabile nel Certificato di Destinazione Urbanistica Storico rilasciato dal Comune di San Piero Patti (ME) in data 08/08/2018, prot. gen. n. 10860 e depositato unitamente alla presente.

N.B.: Piano Regolatore Generale vigente al momento della realizzazione dell'unità oggetto della presente.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. n. 883/D.R.U. del 19/11/2010., l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Riscontrabile nel Certificato di Destinazione Urbanistica Storico rilasciato dal Comune di San Piero Patti (ME) in data 08/08/2018, prot. gen. n. 10860 e depositato unitamente alla presente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di apposita richiesta formulata dallo scrivente, l'UTC ha prodotto due Licenze Edilizie che riguardano il fabbricato, la n. 3/72 e la n. 78/75, precisando che non è stata rinvenuta altra documentazione; dall'esame di questi documenti emerge che **per la realizzazione del secondo piano non è stata mai richiesta nessuna autorizzazione e/o concessione.**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza titolo abilitativo

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile.**

Non regolarizzabile per mancata rispondenza alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale non risultano indicati la cabina armadio e il ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

N.B.: l'eventuale aggiornamento della planimetria catastale non cambierebbe la natura abusiva dell'intera unità, pertanto si reputa superfluo indicarne i relativi costi.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza titolo abilitativo

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile.**

Non regolarizzabile per mancata rispondenza alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia.

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

BENI IN SAN PIERO PATTI VIA ROMAGNA 2

## MANSARDA

### DI CUI AL PUNTO A

**mansarda** a SAN PIERO PATTI via Romagna 2, della superficie commerciale di **132,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Lotto costituito da una **mansarda realizzata abusivamente** e adibita a civile abitazione; è posta al piano secondo e ha ingresso, attraverso la scala utilizzata anche dalle altre unità abitative del fabbricato, dalla via Romagna n. 2.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1555 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: via Romagna, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/02/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/02/2012 Repertorio n.: 7198 Rogante: PALLINO FRANCESCO Sede: Bergamo Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 4447/2012).



*Vista fabbricato con ingresso sulla via Romagna*



*Terrazzino - vista dal piano strada*



Terrazzino - foto 01



Terrazzino - foto 02

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Patti a circa 18 km e Brolo a circa 30 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: Tindari a circa 25 km.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 21 km

autostrada distante 20 km

aeroporto distante 103 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano secondo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, di cui uno seminterrato ed è composta da un ingresso/soggiorno di circa mq 37,60 (ivi compresi due disimpegno di complessivi mq 3,70 e comunicanti con lo stesso), una cucina di circa mq 12,20 con adiacente un piccolo ripostiglio di mq 1,90 circa, una camera da letto matrimoniale con cabina armadio di circa mq 19,60 (la cabina occupa circa mq 3,60), due camere da letto (rispettivamente mq 13,90 e mq 10,60 circa), un bagno allo stato rustico di mq 9,30 circa, una lavanderia di mq 7,20 circa e un terrazzino, adiacente all'ingresso/soggiorno, di mq 7,40 circa;

pertanto la superficie calpestabile interna è pari a mq 112,30 circa.

Il soffitto è costituito dal tetto a due falde inclinate del fabbricato, l'altezza interna utile riscontrata varia da circa m. 1,30 a circa m. 3,20, invece l'altezza interna media è di circa m. 2.35; in alcune parti è presenti un controsoffitto piano.

Si è riscontrata la presenza degli impianti elettrico, idrico, fognario e citofonico e ad eccezione del bagno, che come detto è allo stato rustico, tutti gli ambienti sono rifiniti con materiali di tipologia comune in discreto stato di conservazione; in particolare i pavimenti e le piastrelle, ove presenti, sono in ceramica, gli infissi interni in legno tamburato e quelli esterni in alluminio.

Non si è riscontrata la presenza di alcun impianto utilizzabile per il riscaldamento e/o il raffrescamento.

La struttura dell'edificio, stando alla documentazione acquisita, è stata realizzata in più fasi e in un arco temporale che va dai primi anni '70 alla metà degli anni '90 e, presumibilmente, con tecniche costruttive eterogenee; pertanto, a parere dello scrivente, non è possibile fornire una dettagliata descrizione delle strutture portanti senza preliminari specifici approfondimenti.

L'esatta epoca di costruzione dell'unità non è nota, ma dai documenti acquisiti risulta che nel 1992 è stata denunciata al catasto fabbricati come immobile in corso di costruzione e nel 1995 come abitazione.



*Ingresso/Soggiorno*



*Cucina*



*Camera matrimoniale*



*Camera*



Bagno (allo stato rustico)



WC/Lavanderia

CLASSE ENERGETICA:



[232,27 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 04/2018 (ID 540523) registrata in data 23/10/2018

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
Vani coperti	130,00	x	100 %	=	130,00
Terrazzo	7,40	x	30 %	=	2,22
<b>Totale:</b>	<b>137,40</b>				<b>132,22</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(16/10/2018)

Domanda: Prezzo al metro quadrato di immobili simili.

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nonostante l'unità immobiliare sia abusiva, ma considerato che:

- ad oggi non vi è nessuna specifica procedura amministrativa in corso;
  - è comunque suscettibile di generare reddito, infatti potrebbe, ad esempio, essere locata;
  - una eventuale variazione normativa potrebbe rendere l'immobile interamente o parzialmente sanabile;
  - anche la superficie stessa su cui è stata edificata l'unità ha un valore economico;
- sembra opportuno procedere ad una valutazione del bene.

Dall'esame delle tendenze di mercato e considerato quanto esposto, si ritiene di poter determinare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sarebbe di 900,00 €/mq, ma trattandosi di immobile abusivo si abatterà del 50%.

VALORE STIMATO: mq 132,22 x €/mq 450,00 = €59.499,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**59.499,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 59.499,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 59.499,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si ritiene opportuno riportare alcune informazioni di carattere generale sul metodo di stima adoperato. Per la ricerca del valore di mercato di un immobile si possono adottare diversi criteri di stima storicamente considerati fondamentali nella scienza dell'estimo. Nel caso in esame si procederà mediante il metodo diretto, consistente nel criterio di stima per confronto di valori unitari, che è quello di gran lunga più adoperato per la valutazione di unità immobiliari; consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

Dal confronto tra beni di cui si conosce il valore unitario e quello da stimare, si trae il bene che si reputa maggiormente simile a quello in oggetto e quindi il corrispondente valore. A rigore, è doveroso sottolineare che è quasi impossibile trovare due beni con le medesime caratteristiche, per cui è necessario introdurre degli opportuni coefficienti correttivi legati, nel particolare, alle caratteristiche proprie della proprietà immobiliare oggetto di stima.

Per la misura della consistenza del bene viene adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98 in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale; ovvero si computano per intero i muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione nella misura del 50% e la superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di San Piero Patti (ME), agenzie: Patti (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	mansarda	132,22	0,00	59.499,00	59.499,00
				<b>59.499,00 €</b>	<b>59.499,00 €</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: **€ 59.499,00**

**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: **€ 59.499,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2016

## LOTTO 2

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

**A** cantina a SAN PIERO PATTI via Mastrantonio, della superficie commerciale di **22,50** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Lotto costituito da una cantina posta al piano seminterrato avente ingresso indipendente dalla via Mastrantonio.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1555 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: via Mastrantonio, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/02/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/02/2012 Repertorio n.: 7198 Rogante: PALLINO FRANCESCO Sede: Bergamo Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 4447/2012)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>22,50 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>€ 1.485,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.485,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/10/2018</b>

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

L'unità immobiliare, per come da dichiarazione a verbale durante il sopralluogo, è occupata indistintamente da tutti i comproprietari, i quali, oltre ad utilizzarla come autorimessa, legnaia e magazzino, vi hanno collocato le riserve idriche e gli autoclavi a servizio di tutti i sub del fabbricato.

### 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 **giudiziale**, iscritta il 02/08/2016 a Messina ai nn. 20171/2491, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo n. 1887/2016 D.I. e n. 2646/16 R.G. emesso dal Tribunale di Bergamo il 20/04/2016, dichiarato esecutivo in data 14/07/2016, munito di formula il 21/07/2016 e registrato in data 16/07/2016 rep. n. 4870.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 16.297,50

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

pignoramento, stipulata il 31/10/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Patti , trascritta il 28/12/2016 a Messina ai nn. 33415/25644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario.

Pignoramento notificato il 21/11/2016.

### *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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di donazione (dal 01/02/2012), con atto stipulato il 01/02/2012 a firma di Notaio dott. Francesco Pallino ai nn. 7198 di repertorio, trascritto il 27/02/2012 a Messina ai nn. 5461/4447, in forza di donazione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di donazione (dal 01/02/2012), con atto stipulato il 01/02/2012 a firma di Notaio dott. Francesco Pallino ai nn. 7198 di repertorio, trascritto il 27/02/2012 a Messina ai nn. 5461/4447, in forza di donazione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di donazione (dal 01/02/2012), con atto stipulato il 01/02/2012 a firma di Notaio dott. Francesco Pallino ai nn. 7198 di repertorio, trascritto il 27/02/2012 a Messina ai nn. 5461/4447, in forza di donazione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di donazione (dal 01/02/2012), con atto stipulato il 01/02/2012 a firma di Notaio dott. Francesco Pallino ai nn. 7198 di repertorio, trascritto il 27/02/2012 a Messina ai nn. 5461/4447, in forza di donazione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/5, in forza di donazione (dal 01/02/2012), con atto stipulato il 01/02/2012 a firma di Notaio dott. Francesco Pallino ai nn. 7198 di repertorio, trascritto il 27/02/2012 a Messina ai nn. 5461/4447, in forza di donazione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/5, in forza di atto pubblico (dal 01/02/2012), con atto stipulato il 01/02/2012 a firma di Notaio dott. Francesco Pallino ai nn. 7198 di repertorio, trascritto il 27/02/2012 a Messina ai nn. 5461/4447, in forza di atto pubblico.

N.B.: contestualmente alla cessione dell'intera proprietà, vi è stato il mantenimento del diritto di abitazione personale per la quota di 2/5.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/08/1963 fino al 01/02/2012), con atto stipulato il 12/08/1963 a firma di Notaio dott. Dante Paterniti ai nn. 9850 di repertorio, trascritto il 09/11/1963 a Messina ai nn. 20150/17849, in forza di atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **78/1975**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica al prospetto del fabbricato sito in via Marletta nonchè di due piccoli piani fuori terra, presentata il 11/06/1975, rilasciata il 13/06/1975.

Il Comune di San Piero Patti ha trasmesso copia della citata Licenza di Costruzione specificando che non sono stati rinvenuti altri atti e/o documenti, pertanto si presume che non vi sia mai stata una richiesta volta all'ottenimento dell'abitabilità/agibilità.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. n. 883/D.R.U. del 19/11/2010, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Riscontrabile nel Certificato di Destinazione Urbanistica Storico rilasciato dal Comune di San Piero Patti (ME) in data 08/08/2018, prot. gen. n. 10860 e depositato unitamente alla presente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN PIERO PATTI VIA MASTRANTONIO

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a SAN PIERO PATTI via Mastrantonio, della superficie commerciale di **22,50** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Lotto costituito da una cantina posta al piano seminterrato avente ingresso indipendente dalla via

Mastrantonio.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1555 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: via Mastrantonio, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/02/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/02/2012 Repertorio n.: 7198 Rogante: PALLINO FRANCESCO Sede: Bergamo Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 4447/2012)



Ingresso cantina - foto 01



Ingresso cantina - foto 02

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Patti a circa 18 km e Brolo a circa 30 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: Tindari a circa 25 km.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 21 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 20 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

aeroporto distante 103 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La cantina è costituita da un unico ambiente di forma triangolare, ha un'altezza utile interna di m. 2,60 circa ed è allo stato rustico.

L'esatta epoca di costruzione non è nota, ma dai documenti acquisiti risulta che è stata assentita con Licenza di Costruzione del 1975 e denunciata al catasto fabbricati nel 1989.



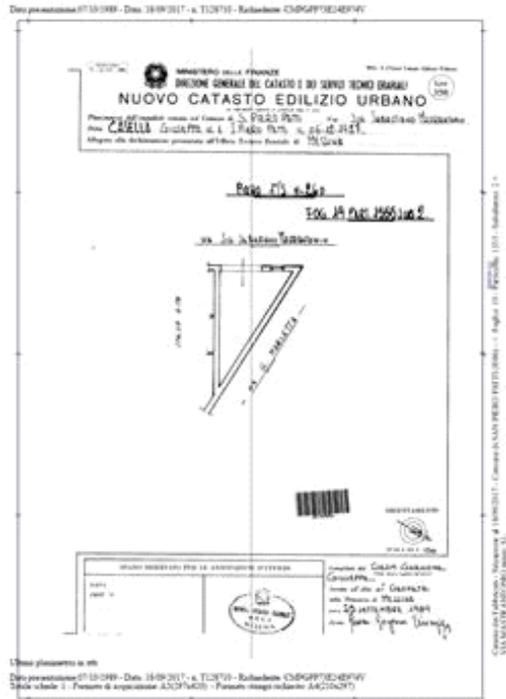
CONSISTENZA:

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
Cantina	22,50	x	100 %	=	22,50

<b>Totale:</b>	<b>22,50</b>	<b>22,50</b>
----------------	--------------	--------------



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(16/10/2018)

Domanda: Prezzo al metro quadrato di immobili simili.

Valore minimo: 280,00

Valore massimo: 450,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame delle tendenze di mercato e considerato quanto esposto, si ritiene di poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in 330,00 €/mq.

VALORE STIMATO: 22,50 mq x 330,00 €/mq = €7.425,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.425,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.425,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.485,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene opportuno riportare alcune informazioni di carattere generale sul metodo di stima adoperato. Per la ricerca del valore di mercato di un immobile si possono adottare diversi criteri di stima storicamente considerati fondamentali nella scienza dell'estimo. Nel caso in esame si procederà mediante il metodo diretto, consistente nel criterio di stima per confronto di valori unitari, che è quello di gran lunga più adoperato per la valutazione di unità immobiliari; consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

Dal confronto tra beni di cui si conosce il valore unitario e quello da stimare, si trae il bene che si reputa maggiormente simile a quello in oggetto e quindi il corrispondente valore. A rigore, è doveroso sottolineare che è quasi impossibile trovare due beni con le medesime caratteristiche, per cui è necessario introdurre degli opportuni coefficienti correttivi legati, nel particolare, alle caratteristiche proprie della proprietà immobiliare oggetto di stima.

Per la misura della consistenza del bene viene a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98 in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale; ovvero si computano per intero i muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di San Piero Patti (ME), agenzie: Patti (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	cantina	22,50	0,00	7.425,00	1.485,00
				<b>7.425,00 €</b>	<b>1.485,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerate le modeste dimensioni del bene, nonché l'unico accesso esterno dalla pubblica via, non si ritiene che il lotto possa essere in alcun modo frazionabile.

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:

**€ 1.485,00**

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.485,00</b>

data 24/10/2018

il tecnico incaricato  
GIUSEPPE CAMPISI