



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 11/2003

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

DEBITORE:

GIUDICE:  
Dr. Ugo Scavuzzo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/06/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**GIUSEPPE ORLANDO**

CF:RLNGPP59P11G377W  
con studio in PATTI (ME) C.DA FONTANELLE, N°8  
telefono: 094122463  
email: agr\_orlando@hotmail.com  
PEC: g.orlando@epap.conafpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2003

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** deposito commerciale a TORRENOVA via Serroconiglio, della superficie commerciale di **228,57** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Ubicato al piano seminterrato di un fabbricato in c.a. realizzato nel 1980. E' composto da unico vano adibito a magazzino della sup. lorda commerciale di mq. 228,57 ed avente altezza di mt. 4,90. Intonaco esterno al rustico, privo di tonachino, le pareti interne sono intonacate al civile, i pavimenti sono in tessere di gres di cm 7,5x15, in sufficienti condizioni di conservazione. Gli infissi sono in profili di ferro e vetro in mediocre stato di manutenzione. La superficie lorda è di mq. 228,57.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno 1, ha un'altezza interna di 4,90. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 207 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 205 mq, rendita 307,03 Euro, indirizzo catastale: C/da Serro Coniglio, piano: Seminterrato, intestato a

Coerenze: Distribuzione interna e aperture sui prospetti perfettamente coerenti con stato reale. Confini con cortile stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>228,57 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>€. 65.142,45</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 58.628,20</b>
Data della valutazione:	<b>16/06/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da esecutato in qualità di proprietario



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

VINCOLI: Pignoramento Immobiliare derivante da atto esecutivo: Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., del Tribunale di Patti in data 22/02/2003, al n° 125/2003, trascritto a Messina il 28/02/2003 ai nn 5477 Gen. e 4453 Part.;

ISCRIZIONI: Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento a favore di [redacted] a firma del Notaio Paderni Francesco in data 30/01/1995 ai nn. 176444 Rep. e 15360 Racc., registrato a Messina il 31/01/1995 al n° 85, trascritto a Messina in data 01/02/1995 ai nn. 3397 R.G.O. e 247 R.P.;

**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: *Nessuna.*

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

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:**

Attuali proprietari ( [redacted] ) da data antecedente il ventennio ad oggi, per acquisto del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima con Atto di compravendita del 21.10.1978 in Notaio Giuseppe Fazio da S. Fratello, trascritto il 13.11.1978 al n° 18709.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia pratica terremoto N. 58/75 e variante 58/75 bis e successive varianti, intestata a C [redacted] , per lavori di Costruzione del piano



primo, costituito da n° 2 appartamenti , del fabbricato sito in Torrenova, via Serro Coniglio, Fg. 16, part. 12., rilasciata il 29/11/1979 con il n. 58 di protocollo.  
Variante n° 58/75 del 28/01/1983

N. 18/90, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di  
Costruzione del piano primo, costituito da n° 2 appartamenti , del fabbricato sito in Torrenova, via Serro Coniglio, Fg. 16, part. 12., presentata il 24/09/1986 con il n. prot. 5103 di protocollo, rilasciata il 20/06/1990 con il n. 18 di protocollo

N. 52/90, intestata a ( \_\_\_\_\_ ), rilasciata il 03/03/1990  
con il n. 52 di protocollo

Concessione edilizia N. 35/94, intestata a \_\_\_\_\_  
per lavori di Diversa distribuzione interne con modifiche di prospetto esterno di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. con parziale chiusura di un terrazzo con struttura smontabile in alluminio e vetri. , presentata il 20/10/1994 con il n. prot. 7143 di protocollo, rilasciata il 11/11/1994 con il n. 35 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORRENOVA VIA SERROCONIGLIO  
**DEPOSITO COMMERCIALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a TORRENOVA via Serroconiglio , della superficie commerciale di **228,57** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (



- 500/1000 di piena proprietà

Ubicato al piano seminterrato di un fabbricato in c.a. realizzato nel 1980. E' composto da unico vano adibito a magazzino della sup. lorda commerciale di mq. 228,57 ed avente altezza di mt. 4,90. Intonaco esterno al rustico, privo di tonachino, le pareti interne sono intonacate al civile, i pavimenti sono in tessere di gres di cm 7,5x15, in sufficienti condizioni di conservazione. Gli infissi sono in profili di ferro e vetro in mediocre stato di manutenzione. La superficie lorda è di mq. 228,57.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno 1, ha un'altezza interna di 4,90. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 207 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 205 mq, rendita 307,03 Euro, indirizzo catastale: C/da Serro Coniglio, piano: Seminterrato, intestato a

Coerenze: Distribuzione interna e aperture sui prospetti perfettamente coerenti con stato reale. Confini con cortile stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



Magazzino: interno



Magazzino: interno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sant'agata Militello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuna.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

buono ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

buono ★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

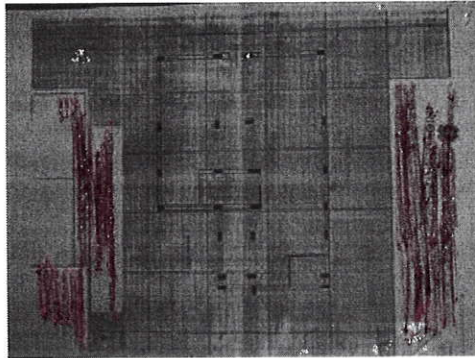
CONSISTENZA:



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
Superficie lorda	228,57	x	100 %	=	228,57
<b>Totale:</b>	<b>228,57</b>				<b>228,57</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (21/11/2018)

Valore minimo: 240,00

Valore massimo: 355,00

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In riferimento alle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona fuori dal centro abitato, lontana dai servizi pubblici quali scuole, negozi, farmacia ed altro), nonché delle specifiche caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (anno di costruzione, stato di conservazione e manutenzione) il sottoscritto perito attribuisce quale valore medio più probabile per l'immobile € 300,00/mq. di sup. coperta.

Pertanto il valore più probabile ascende a: mq. 228,57 \* €/mq. 300,00 = € 68571,00

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **68.571,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 68.571,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 68.571,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



In mancanza di certi e recenti prezzi di mercato di beni appartenenti alla stessa categoria e classe economica del bene oggetto di stima, considerato anche che il bene fa parte di un immobile in posizione esterna al perimetro abitato, per la quale non si sono potuti reperire sufficienti e probanti prezzi di compravendite, causa anche la scarsa attività del mercato di detti beni nella zona, il sottoscritto perito ha utilizzato i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) edito dalla Agenzia delle Entrate e consultabile su [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) per il comune di Torrenova e per AREA ESTERNA AL CENTRO ABITATO.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) edito da Agenzia delle Entrate.

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	deposito commerciale	228,57	0,00	68.571,00	68.571,00
				<b>68.571,00 €</b>	<b>68.571,00 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€ 3.428,55**

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: **€ 65.142,45**

**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: **€ 6.514,25**

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: **€ 58.628,20**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2003

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a TORRENOVA via Serroconiglio, della superficie commerciale di **172,63** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento posto al piano terra, interno 1, composto da pranzo soggiorno di mq. 44,00, cucina di mq. 17,64, camera 1 e 2 di mq. 10,00, camera 3 di mq. 18,50, studio di mq. 11,90, doppio bagno, ingresso, della sup. complessiva lorda di mq. 162,00. Balconi per mq. 42,50, Intonaco esterno al rustico, privo di tonachino. Intonaci interni del tipo civile, con pittura, pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica, porte tamburate in mogano, infissi con persiane in legno douglas, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico con autoclave in condizione sufficiente, impianto termico con alimentazione GPL, tubi in rame, diffusori in alluminio, in condizioni sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 207 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: contrada serro Coniglio piano terra interno 1, piano: Terra.

Coerenze: appartamento al piano stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (se interrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>172,63 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>€ 100.039,09</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 90.035,18</b>
Data della valutazione:	<b>16/06/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da esecutato in qualità di proprietario





**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

VINCOLI e ISCRIZIONI: come LOTTO 1;

**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: *Nessuna.*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*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:**

COME LOTTO 1

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

N. COME LOTTO 1

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORRENOVA VIA SERROCONIGLIO

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORRENOVA via Serroconiglio , della superficie commerciale di **172,63** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento posto al piano terra, interno 1, composto da pranzo soggiorno di mq. 44,00, cucina di mq. 17,64, camera 1 e 2 di mq. 10,00, camera 3 di mq. 18,50, studio di mq. 11,90, doppio bagno, ingresso, della sup. complessiva lorda di mq. 162,00. Balconi per mq. 42,50, Intonaco esterno al rustico, privo di tonachino. Intonaci interni del tipo civile, con pittura, pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica, porte tamburate in mogano, infissi con persiane in legno douglas, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico con autoclave in condizione sufficiente, impianto termico con alimentazione GPL, tubi in rame, diffusori in alluminio, in condizioni sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 207 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: contrada serro Coniglio, piano terra interno 1, piano: Terra, intestato a

Coerenze: appartamento al piano stessa unita

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sant'agata Militello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuna.



Bagno



corridoio

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

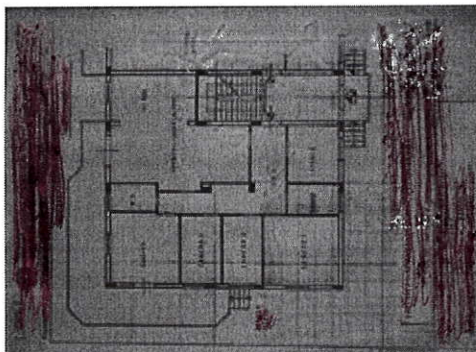
## CONSISTENZA:

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 (sup. lorda)	162,00	x	100 %	=	162,00
Balconi	42,50	x	25 %	=	10,63
<b>Totale:</b>	<b>204,50</b>				<b>172,63</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare edito da Agenzia delle Entrate (21/11/2018)

Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 850,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

In riferimento alle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona fuori dal centro abitato, lontana dai servizi pubblici quali scuole, negozi, farmacia ed altro), nonchè delle specifiche caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (anno di costruzione, stato di conservazione e manutenzione) il sottoscritto perito attribuisce quale valore medio più probabile per l'immobile € 610,00/mq. di sup. coperta.

Pertanto il valore più probabile ascende a: mq. 172,63 \* €/mq. 610,00 = € 105304,30

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **105.304,30**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 105.304,30**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 105.304,30**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

COME LOTTO 1.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	172,63	0,00	105.304,30	105.304,30



	105.304,30 €	105.304,30 €
Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:		€. 5.265,22
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		<b>€. 100.039,09</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>		
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:		€. 10.003,91
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		<b>€. 90.035,18</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2003

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a TORRENOVA via Serroconiglio , della superficie commerciale di **103,72** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento posto al piano terra, interno 2, composto da pranzo soggiorno di mq. 17,60, cucina di mq. 7,13, camera 1 di mq. 16,28, camera 2 di mq. 15,17, bagno, ingresso, della sup. complessiva lorda di mq. 99,37. Balconi per mq. 17,40, pozzo luce. Intonaco esterno al rustico, privo di tonachino. Intonaci interni del tipo civile, con pittura, pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica, porte tamburate in mogano, infissi con ante e persiane in alluminio, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico con autoclave in condizione sufficiente, impianto termico con tubi non coibentati e senza termosifoni in condizioni incomplete. Il soffitto della camera di mq. 15,17 ha ceduto per una vasta area per la rottura delle pignatte causa l'ossidazione dell'armatura metallica del solaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra , interno 2, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 207 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: contrada Serro Coniglio , piano: Terra , intestato a

Coerenze: con unità immobiliari stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>103,72 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>€. 45.855,74</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.270,17</b>
Data della valutazione:	<b>16/06/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ESECUTATO in qualità di proprietario

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI e PIGNORAMENTI: COME LOTTO 1.

##### 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: *Nessuna.*

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

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:

COME LOTTO 1

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

##### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. COME LOTTO 1

##### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**L'immobile risulta **conforme**.**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**L'immobile risulta **conforme**.**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORRENOVA VIA SERROCONIGLIO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORRENOVA via Serroconiglio , della superficie commerciale di **103,72** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento posto al piano terra, interno 2, composto da pranzo soggiorno di mq. 17,60, cucina di mq. 7,13, camera 1 di mq. 16,28, camera 2 di mq. 15,17, bagno, ingresso, della sup. complessiva lorda di mq. 99,37. Balconi per mq. 17,40, pozzo luce. Intonaco esterno al rustico, privo di tonachino. Intonaci interni del tipo civile, con pittura, pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica, porte tamburate in mogano, infissi con ante e persiane in alluminio, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico con autoclave in condizione sufficiente, impianto termico con tubi non coibentati e senza termosifoni in condizioni incomplete. Il soffitto della camera di mq. 15,17 ha ceduto per una vasta area per la rottura delle pignatte causa l'ossidazione dell'armatura metallica del solaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra , interno 2, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 207 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro. indirizzo catastale: contrada Serro Coniglio , piano: Terra , intestato a

Coerenze: con unità immobiliari stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1980.





Espropriazioni immobiliari N. 11/2003  
promossa da: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.



camera ammobiliata



camera con soffitto danneggiato

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sant'Agata Militello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

ottimo ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

scarso ★★★★★★★★★★

servizi:

mediocre ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

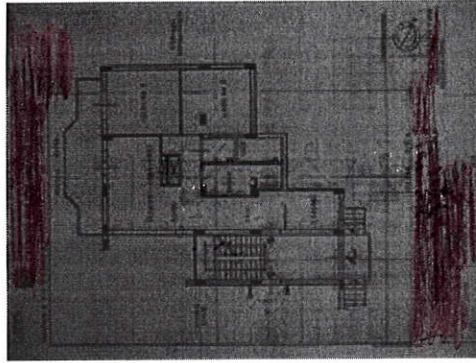
## CONSISTENZA:

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 (sup. coperta)	99,37	x	100 %	=	99,37
Balconi	17,40	x	25 %	=	4,35
<b>Totale:</b>	<b>116,77</b>				<b>103,72</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare edito da Agenzia delle Entrate (21/11/2018)

Domanda: limitata

Offerta: sostenuta

Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 850,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

In riferimento alle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona fuori dal centro abitato, lontana dai servizi pubblici quali scuole, negozi, farmacia ed altro), nonché delle specifiche caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (anno di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, tranne il ripristino del solaio della camera e l'impianto di riscaldamento la cui detrazione è computata a parte) il sottoscritto perito attribuisce quale valore medio ordinario più probabile per l'immobile € 610,00/mq. di sup. coperta.

Pertanto il valore più probabile ascende a: mq. 103,72 \* €/mq. 610,00 = € 63269,20

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.269,20**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ripristino solaio e soffitto camera	-10.000,00
adeguamento impianto tecnologico (riscaldamento)	-5.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 48.269,20**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 48.269,20**



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

COME LOTTO 1.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	103,72	0,00	48.269,20	48.269,20
				<b>48.269,20 €</b>	<b>48.269,20 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 2.413,46**  
 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: €. 45.855,74**

**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: **€. 4.585,57**

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: €. 41.270,17**



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2003

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a TORRENOVA via Serroconiglio , della superficie commerciale di **158,69** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento posto al piano primo, interno 3, composto da pranzo soggiorno di mq. 43,00, cucina di mq. 12,87, camera 1 di mq. 12,87, camera 2 di mq. 15,20, camera 3 di mq. 13,12, doppio bagno, disimpegno e dispensa, della sup. complessiva lorda di mq. 142,00. Balcone per mq. 66,77, Intonaco esterno al rustico privo di tonachino: L'interno è del tipo civile, non pitturato, pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina non realizzati, porte mancanti, infissi con ante e persiane in alluminio, impianto elettrico, idrico e termico non realizzati. Il soffitto della camera di mq. 12,87 ha ceduto per una vasta area per la rottura delle pignatte causa l'ossidazione dell'armatura metallica del solaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 207 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: contrada Serro Coniglio , piano: 1, intestato a

Coerenze: con unità immobiliari stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>158,69 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>€. 72.600,67</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.340,61</b>
Data della valutazione:	<b>16/06/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile non è finito (mancano pavimenti e impianto di riscaldamento) e pertanto non risulta occupato.



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

VINCOLI e ISCRIZIONI: COME LOTTO 1;

**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: Nessuna.*4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*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:**

COME LOTTO 1

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

N. COME LOTTO 1

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto incompleto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: lavori di completamento

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

BENI IN TORRENOVA VIA SERROCONIGLIO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORRENOVA via Serroconiglio , della superficie commerciale di **158,69** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento posto al piano primo, interno 3, composto da pranzo soggiorno di mq. 43,00, cucina di mq. 12,87, camera 1 di mq. 12,87, camera 2 di mq. 15,20, camera 3 di mq. 13,12, doppio bagno, disimpegno e dispensa, della sup. complessiva lorda di mq. 142,00. Balcone per mq. 66,77, Intonaco esterno al rustico privo di tonachino: L'interno è del tipo civile, non pitturato, pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina non realizzati, porte mancanti, infissi con ante e persiane in alluminio, impianto elettrico, idrico e termico non realizzati. Il soffitto della camera di mq. 12,87 ha ceduto per una vasta area per la rottura delle pignatte causa l'ossidazione dell'armatura metallica del solaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 207 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: contrada Serro Coniglio , niano: 1, intestato a

a.

Coerenze: con unità immobiliari stessa ditta

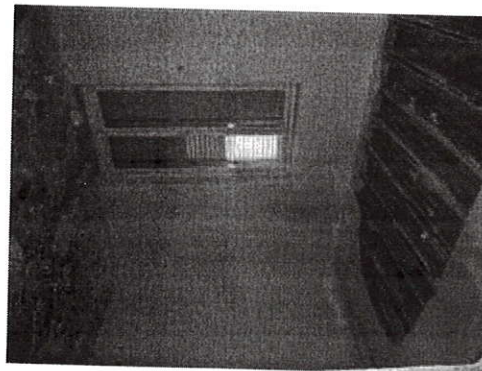
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



Espropriazioni immobiliari N. 11/2003  
promossa da: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.



pranzo - soggiorno



camera con solaio danneggiato

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sant'agata Militello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

scarso ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

scarso ★★★★★★★★★★

servizi:

scarso ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

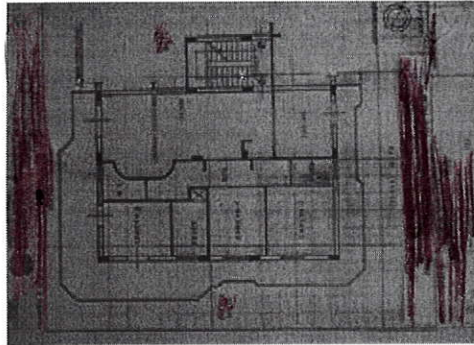
## CONSISTENZA:

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 (sup. coperta)	142,00	x	100 %	=	142,00
Balconi (sup. mq. 66,77)	66,77	x	25 %	=	16,69
<b>Totale:</b>	<b>208,77</b>				<b>158,69</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del mercato Immobiliare (21/11/2018)

Domanda: scarsa

Offerta: sostenuta

Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 850,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

In riferimento alle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona fuori dal centro abitato, lontana dai servizi pubblici quali scuole, negozi, farmacia ed altro), nonché delle specifiche caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (anno di costruzione, stato di conservazione e manutenzione) supposto in condizioni ordinarie, ovvero finito e abitabile con rifiniture media dei fabbricati della zona, il sottoscritto perito attribuisce quale valore medio più probabile per l'immobile € 610,00/mq. di sup. coperta.

Pertanto il valore più probabile ascende a: mq. 158,69 \* €/mq. 610,00 = € 96.800,90 (VALORE ORDINARIO -supposto finito e abitabile)

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **96.800,90**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 25% per stato di completamento (mancanza di pavimenti, impianto elettrico, termico, idrico, )	-24.200,23

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.600,67**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.600,67**





**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

COME LOTTO 1

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	158,69	0,00	72.600,67	72.600,67
				<b>72.600,68 €</b>	<b>72.600,68 €</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: **€. 72.600,67****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: **€. 7.260,07**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: **€. 65.340,61**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2003

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a TORRENOVA via Serroconiglio , della superficie commerciale di **100,29** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento posto al piano primo, interno 4, composto da pranzo soggiorno di mq. 42,50, cucina di mq. 8,25, camera di mq. 9,80, doppio bagno, disimpegno, dispensa, della sup. complessiva lorda di mq. 95,06. Balconi per mq. 20,91, Intonaco esterno al rustico privo di tonachino: L'interno è del tipo civile, non pitturato, pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina non realizzati, porte mancanti, infissi con ante e persiane in alluminio, impianto elettrico, idrico e termico non realizzati. Il soffitto del pranzo soggiorno di mq. 42,50 ha ceduto per una vasta area per la rottura delle pignatte causa l'ossidazione dell'armatura metallica del solaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 4, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 207 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA FERRO CONIGLIO. piano: PRIMO,

Coerenze: APPARTAMENTI STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,29 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>€. 45.882,68</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.294,41</b>
Data della valutazione:	<b>16/06/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile non è finito (mancano pavimenti e impianto di riscaldamento) e pertanto non risulta occupato.



#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

VINCOLI e ISCRIZIONI: COME LOTTO 1

##### **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: *Nessuna.*

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

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:**

COME LOTTO 1

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

##### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

N. COME LOTTO 1

##### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

##### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**



L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti incompleti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: completamento

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

Costi di regolarizzazione:

- 

BENI IN TORRENOVA VIA SERROCONIGLIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORRENOVA via Serroconiglio , della superficie commerciale di **100,29** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento posto al piano primo, interno 4, composto da pranzo soggiorno di mq. 42,50, cucina di mq. 8,25, camera di mq. 9,80, doppio bagno, disimpegno, dispensa, della sup. complessiva lorda di mq. 95,06. Balconi per mq. 20,91, Intonaco esterno al rustico privo di tonachino: L'interno è del tipo civile, non pitturato, pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina non realizzati, porte mancanti, infissi con ante e persiane in alluminio, impianto elettrico, idrico e termico non realizzati. Il soffitto del pranzo soggiorno di mq. 42,50 ha ceduto per una vasta area per la rottura delle pignatte causa l'ossidazione dell'armatura metallica del solaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 4, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 207 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SERRO CONIGL O, piano: PRIMO, intestat

Coerenze: APPARTAMENTI STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

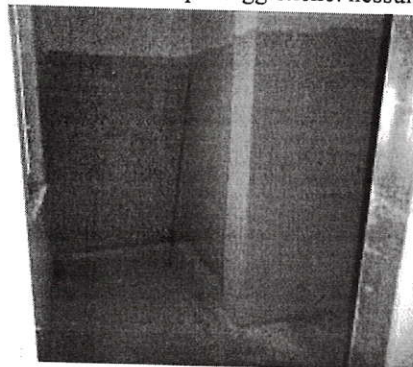
I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano



in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sant'agata Militello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.



Pranzo soggiorno con soffitto crollato



vano bagno incompleto

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

scarso ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

scarso ★★★★★★★★★★

servizi:

scarso ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

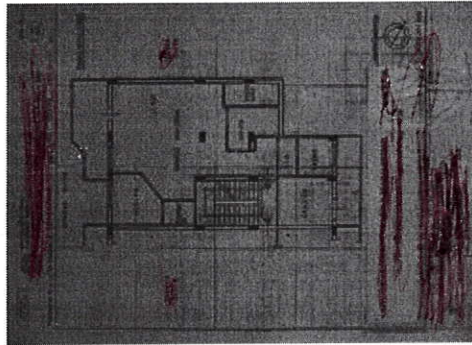
## CONSISTENZA:

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 (sup. coperta)	95,06	x	100 %	=	95,06
Balconi	20,91	x	25 %	=	5,23
<b>Totale:</b>	<b>115,97</b>				<b>100,29</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare edito da Agenzia delle Entrate (21/11/2018)

Domanda: scarsa

Offerta: sostenuta

Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 850,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

In riferimento alle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona fuori dal centro abitato, lontana dai servizi pubblici quali scuole, negozi, farmacia ed altro), nonché delle specifiche caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (anno di costruzione, stato di conservazione e manutenzione) supposto in condizioni ordinarie, ovvero finito e abitabile con rifiniture media dei fabbricati della zona, il sottoscritto perito attribuisce quale valore medio più probabile per l'immobile € 610,00/mq. di sup. coperta.

Pertanto il valore più probabile ascende a: mq. 100,29 \* €/mq. 610,00 = € 61.176,90 (VALORE ORDINARIO -supposto finito e abitabile)

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **61.176,90**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 25% per stato di completamento (mancanza di pavimenti, impianto elettrico, termico, idrico, )	-15.294,23

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.882,68**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 45.882,68**



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

COME LOTTO 1

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	100,29	0,00	45.882,68	45.882,68
				<b>45.882,68 €</b>	<b>45.882,68 €</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: €. 45.882,68**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: €. 4.588,27

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: €. 41.294,41

