



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASTELLO FINANCE S.R.L. E, PER ESSA, ITALFONDIARIO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
GIANLUCA A. PELUSO

CUSTODE:
GIUSEPPE STORNILO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MASSIMO PINTAUDI

CF: PNTMSM73E26G377T
con studio in PATTI (ME) PIAZZA SAN DOMENICO, 2
telefono: 3935691757
email: massimo.pintaudi@gmail.com
PEC: massimo.pintaudi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PATTI via g. verdi 14, della superficie commerciale di **424,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, oggetto della stima, fa parte di un complesso fabbricato edificato prima del 1967 e posto all'interno di un comparto edilizio più grande che fa parte del tessuto urbano costituente il "Centro storico" della città di Patti. Il fabbricato, che comprende l'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 63 particella 609 subalterno 6, si compone di tre elevazioni con struttura portante in muratura e inserimenti in cemento armato; ha una forma planimetrica irregolare e accesso principale posto sulla via G. Verdi e nel caso specifico del subalterno 6 si riscontra un secondo accesso dal piano terra posto su via Pisacane.

Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 609 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 140 mq, rendita 2.559,56 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI, piano: S-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	424,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.999,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.999,00
Data della valutazione:	21/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 30/03/2007 a firma di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE ai nn. 158216/2006 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: 5.958,64.

Importo capitale: 2.979,32

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/06/1993 a firma di NOTAIO LUISA CALOGERO ai nn. 2189/549 di repertorio, iscritta il 29/05/2013 ai nn. 13693/1298, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 309.874,14.

Importo capitale: 154.937,07

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/02/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO PATTI ai nn. 126/2021 di repertorio, trascritta il 17/03/2021 ai nn. 6958/5331, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE DEL 04/02/2021 UFFICIALE GIUDIZIARIO PATTI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 29/05/2007), con atto stipulato il 29/05/2007 a firma di NOTAIO CALOGERO LUISA ai nn. 13577/5697 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare risulta essere non agibile con Attestazione del Dirigente del III Settore - Territorio e Ambiente - Servizio I - del Comune di Patti rilasciato in data 10/06/2014

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **28/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazione dell'immobile sito al piano terra della via G. Verdi n. 20 adibito ad industria tipografica, presentata il 30/08/1978 con il n. prot. 15978 di protocollo, rilasciata il 01/06/1979, agibilità del 22/07/1992

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **110/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una copertura a tetto del fabbricato sito nella via G. Verdi riportato in Catasto al foglio 63 part. 609, presentata il 28/10/2003 con il n. prot. 19355 di protocollo, rilasciata il 14/07/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N. 31 DEL 09/11/2000, l'immobile ricade in zona A2 - CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: NORMATE DALL'ART. 31 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la presenza di apertura su parete portante in muratura
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria e attestazione da parte del Genio Civile di Messina

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA urbanistica in sanatoria per regolarizzazione apertura e tramezzi: €1.580,00
- Verifica strutturale dell'apertura su struttura portante in muratura: €950,00
- Onere diritti di segreteria e istruttoria per SCIA in sanatoria comprensivo di marca da bollo : €68,00
- Onere per opere in sanatoria: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Gli oneri e i costi per la regolarizzazione si considerano al 50% con il subalterno 7

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto non corrisponde pienamente nè alla cartografia catastale ufficiale nè alle planimetrie catastali depositate in banca dati, in particolare la presenza di una apertura mette in collegamento il subalterno 6 e il subalterno 7.

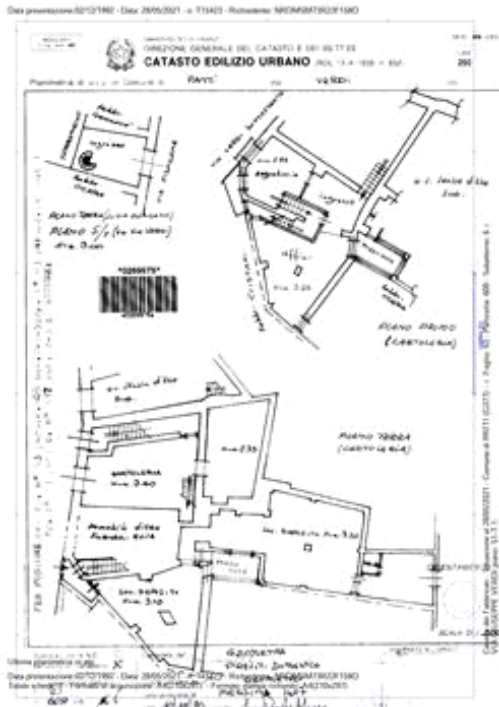
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di istanza di rettifica e procedura docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- STESURA DI NUOVO DOCFA: €1.270,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



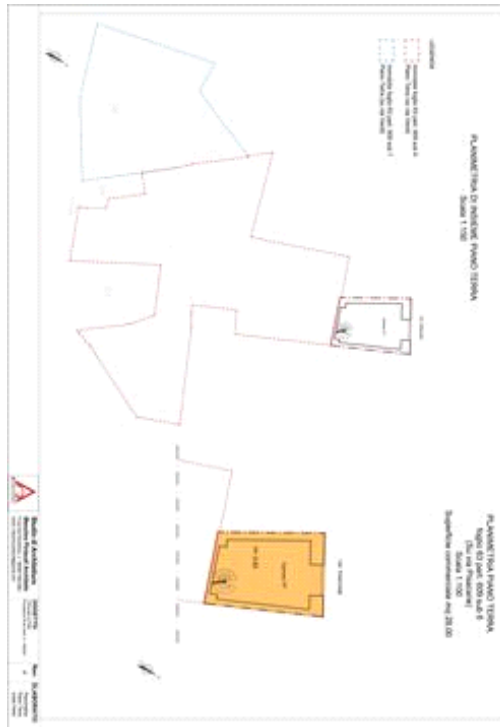
Planimetria catastale depositata in banca dati



Planimetria piano terra - stato di fatto



Planimetria piano primo - stato di fatto



Planimetria piano terra - via Pisacane - Stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PATTI VIA G. VERDI 14

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PATTI via g. verdi 14, della superficie commerciale di **424,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare, oggetto della stima, fa parte di un complesso fabbricato edificato prima del 1967 e posto all'interno di un comparto edilizio più grande che fa parte del tessuto urbano costituente il "Centro storico" della città di Patti. Il fabbricato, che comprende l'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 63 particella 609 subalterno 6, si compone di tre elevazioni con struttura portante in muratura e inserimenti in cemento armato; ha una forma planimetrica irregolare e accesso principale posto sulla via G. Verdi e nel caso specifico del subalterno 6 si riscontra un secondo accesso dal piano terra posto su via Pisacane.

Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 609 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 140 mq, rendita 2.559,56 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI, piano: S-T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



Foto dell'ingresso su via G. Verdi



Foto dell'ingresso da via Pisacane



Foto particella 609 sub 6 - Piano Primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Nicola - piazza Niosi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'U.I. si compone di tre piani, interconnessi tra loro per mezzo di scale, nel particolare si ha: un piano terra con accesso da via Pisacane n. 7; un piano terra con accesso da via G. Verdi n. 14 e di un piano primo con accesso diretto dal piano terra. Il piano terra (accesso via G. Verdi) si compone di sei vani tutti comunicanti tra loro, dai rilievi effettuati si riscontra che tra il vano "D" e il vano "H" (*vedi planimetria allegata*), è stata realizzata una parete in cartongesso che ne impedisce il collegamento; il piano primo si compone di quattro vani di cui uno un servizio igienico sottoscala e il piano terra (via Pisacane) composto da un vano collegato al vano superiore (H) da una scala a chiocciola in metallo. Si evidenzia che la planimetria catastale, depositata in banca dati, presenta alcune discrepanze con lo stato di fatto rilevato, ovvero: la mancata rappresentazione di aperture o di tramezzi; inoltre si fa notare che il subalterno 6 e il subalterno 7 sono resi comunicanti da una apertura su muratura portante posta in corrispondenza della camera "A" del sub 6 e la camera "C"

del Sub 7 così come evidenziato nella planimetria di rilievo allegata.

La distribuzione dei vani è così individuata:

- Il piano terra ha una superficie lorda di circa mq 297,00 e una superficie utile così ripartita:

- Camera "A" mq 52,50 H= 3,18 m
- Camera "B" mq 32,50 H= 2,35 m
- Vano "C" mq 14,15 H= 2,95 m
- Camera "D" mq 58,80 H= 2,95 m
- Vano "E" mq 5,00 H= 2,95 m
- Camera "F" mq 43,20 H= 2,85 m
- Camera "G" mq 16,10 H= 2,24 - WC mq 1,10 - Anti WC mq 1,20 - Vano scala mq 2,85

- Piano Terra (accesso via Pisacane) ha una superficie lorda di circa mq 28,00 e una superficie composta da un vano:

- Camera "H" mq 19,50 H= 2,63

- Piano Primo ha una superficie lorda di circa mq 99,50, così ripartita:

- Camera "I" mq 14,55 H= 2,95 m
- Camera "L" mq 20,58 H 2,95 m
- Camera "M" mq 41,35 H= 3,28 m
- WC mq 2,85

Tutti gli ambienti, tranne il locale con ingresso da via Pisacane n. 7, si presentano in cattivo stato di conservazione presentando evidenti segni di umidità si risalita sulle pareti perimetrali e sui pavimenti con finitura a battuta di cemento; in alcuni ambienti si riscontra il distacco dell'intonaco del solaio e l'ammaloramento delle strutture in ferro a sostegno del solaio stesso. Gli infissi esterni del piano terra sono in alluminio non a taglio termico, al piano primo si ritrovano: nel vano destinato a ufficio infissi in legno in pessimo stato di conservazione, nel vano wc infisso in ferro e nel vano di maggiori dimensioni infissi in alluminio non a taglio termico. Gli impianti idrico ed elettrico sono in parte realizzati sotto traccia e in parte esterni con canalette portafili in plastica. Negli ambienti posti al piano terra sono visibili tubazioni in PVC di scarico provenienti dai piani superiori e collegati a pozzetti presenti al piano terra; le finiture delle pareti sono a tinteggiatura che in parte è ammalorata per la presenza del distacco dell'intonaco a causa dell'umidità di risalita.



Foto camera "A"

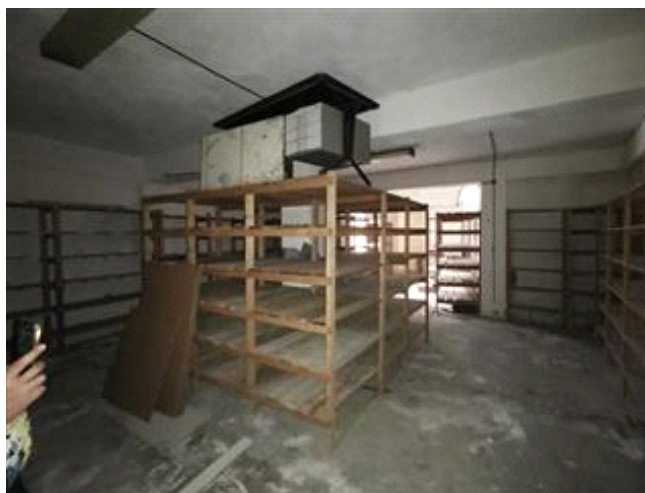


Foto camera "D"

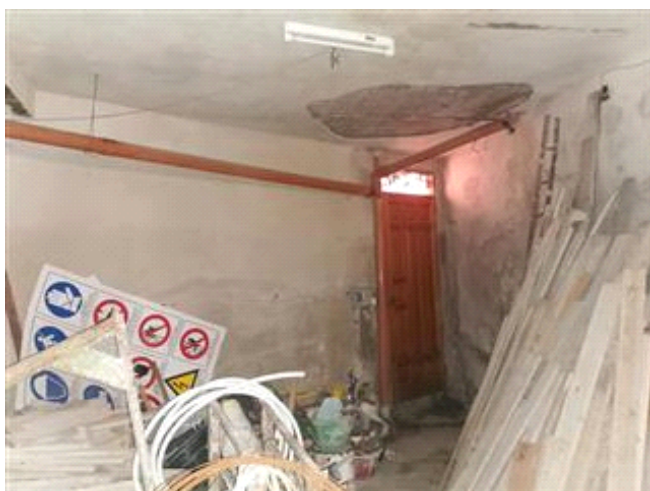


Foto camera "F"

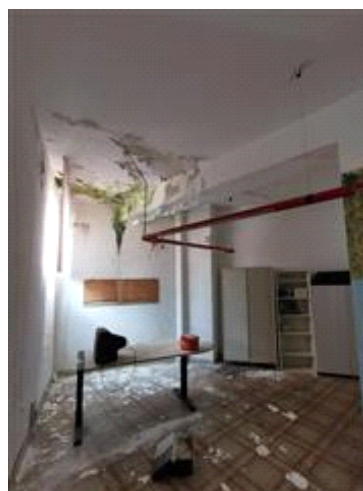


Foto camera "M"

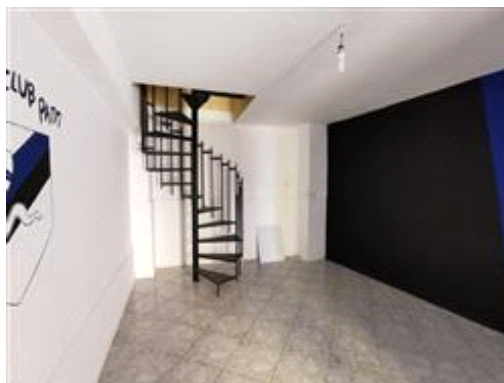


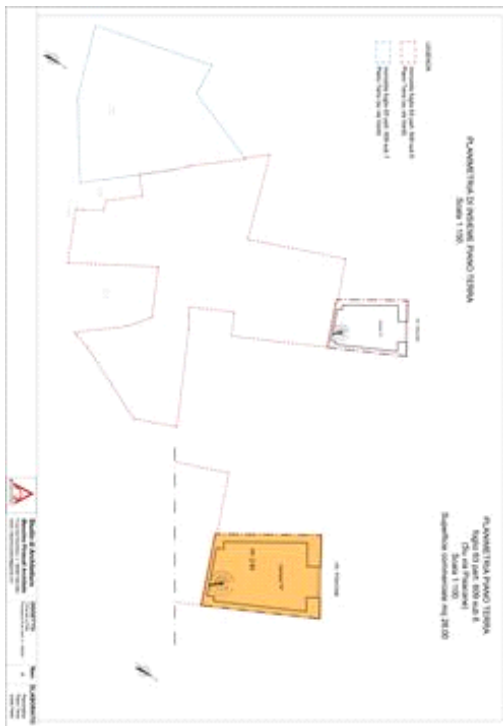
Foto camera "H"

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	297,00	x	100 %	=	297,00
Piano Primo	99,50	x	100 %	=	99,50
Piano Terra - via Pisacane	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	424,50				424,50



Sub 6 - Piano terra con ingresso da via Pisacane



Sub 6 - Piano Terra con ingresso da via G. Verdi



Sub 6 - Piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è tenuto conto del Bollettino immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate

- Anno 2021 - Semestre 1
- Provincia di Messina, Comune di Patti, fascia Centrale/Centro Urbano
- Destinazione: Negozi
- Stato di conservazione: Normale
- Valore di mercato: Min €730 - Max €1100

I valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato di conservazione dell'immobile definibile "normale"; nel caso specifico si ritiene opportuno prendere in considerazione il valore minimo che viene per così dire "calibrato" alle particolari situazioni (esposizione, uso, manutenzione, struttura, finitura e accessibilità) riscontrate sui luoghi, attraverso opportuni "coefficienti di stima", inoltre si tiene conto del fatto che, allo stato di fatto, l'unità immobiliare risulta essere non agibile in forza dell'Attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico - III Settore - Territorio e Ambiente- Servizio I - del Comune di Patti del 10/06/2014.

L'applicazione di questi "coefficienti di calibrazione" determinano un valore di €366,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	424,50	x	366,00	=	155.367,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 155.367,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 155.367,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Patti, ed inoltre: Borsino immobiliare dell'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	negozio	424,50	0,00	155.367,00	155.367,00
				155.367,00 €	155.367,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.368,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 150.999,00**

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: **€ 150.999,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a PATTI VIA GIUSEPPE VERDI 18-24, della superficie commerciale di **270,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, oggetto della stima, fa parte di un complesso fabbricato edificato prima del 1967 e posto all'interno di un comparto edilizio più grande che fa parte del tessuto urbano costituente il "Centro storico" della città di Patti. Il fabbricato, che comprende l'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 63 particella 609 subalterno 7, si compone di tre elevazioni con struttura portante in muratura e inserimenti in cemento armato; ha una forma planimetrica irregolare e accesso principale posto sulla via G. Verdi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 609 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 205 mq, rendita 539,96 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	270,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.617,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.617,00
Data della valutazione:	21/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/06/1993 a firma di NOTAIO LUISA CALOGERO ai nn. 2189/549 di repertorio, iscritta il 29/05/2013 ai nn. 13693/1298, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 309.874,14.

Importo capitale: 154.937,07

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/02/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO PATTI ai nn. 126/2021 di repertorio, trascritta il 17/03/2021 ai nn. 6958/5331, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE DEL 04/02/2021 UFFICIALE GIUDIZIARIO PATTI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 29/05/2007), con atto stipulato il 29/05/2007 a firma di NOTAIO CALOGERO LUISA ai nn. 13577/5697 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare risulta essere non agibile con Attestazione del Dirigente del III Settore - Territorio e Ambiente - Servizio I - del Comune di Patti rilasciato in data 10/06/2014

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **28/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazione dell'immobile sito al piano terra della via G. Verdi n. 20 adibito ad industria tipografica, presentata il

30/08/1978 con il n. prot. 15978 di protocollo, rilasciata il 01/06/1979, agibilità del 22/07/1992

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **110/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una copertura a tetto del fabbricato sito nella via G. Verdi riportato in Catasto al foglio 63 part. 609, presentata il 28/10/2003 con il n. prot. 19355 di protocollo, rilasciata il 14/07/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N. 31 DEL 09/11/2000, l'immobile ricade in zona A2 - CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: NORMATE DALL'ART. 31 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la presenza di apertura su parete portante in muratura
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria e attestazione da parte del Genio Civile di Messina

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA urbanistica in sanatoria per regolarizzazione apertura e tramezzi: €1.580,00
- Verifica strutturale dell'apertura su struttura portante in muratura: €950,00
- Onere diritti di segreteria e istruttoria per SCIA in sanatoria comprensivo di marca da bollo : €68,00
- Onere per opere in sanatoria: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Gli oneri e i costi per la regolarizzazione si considerano al 50% con il subalterno 7

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto non corrisponde pienamente nè alla cartografia catastale ufficiale nè alle planimetrie catastali depositate in banca dati, in particolare la presenza di una apertura mette in collegamento il subalterno 6 e il subalterno 7.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di istanza di rettifica e procedura docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- STESURA DI NUOVO DOCFA: €1.270,00

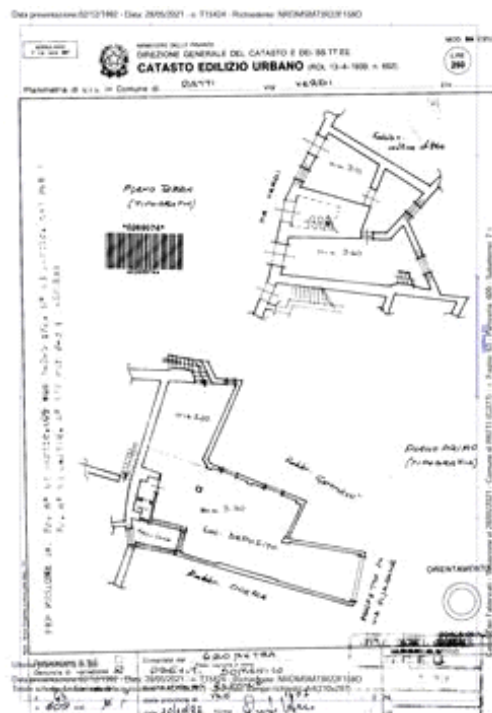
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



Planimetria piano terra - stato di fatto



Planimetria piano primo - stato di fatto



Planimetria depositata in banca dati

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PATTI VIA GIUSEPPE VERDI 18-24

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a PATTI VIA GIUSEPPE VERDI 18-24, della superficie commerciale di **270,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, oggetto della stima, fa parte di un complesso fabbricato edificato prima del 1967 e posto all'interno di un comparto edilizio più grande che fa parte del tessuto urbano costituente il "Centro storico" della città di Patti. Il fabbricato, che comprende l'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 63 particella 609 subalterno 7, si compone di tre elevazioni con struttura portante in muratura e inserimenti in cemento armato; ha una forma planimetrica irregolare e accesso principale posto sulla via G. Verdi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 609 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 205 mq, rendita 539,96 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



Foto dell'ingresso su via G. Verdi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Nicola - piazza Niosi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'U.I. si compone di due piani, interconnessi tra loro per mezzo di una scala in muratura, nel particolare si ha: un piano terra con accesso da via G. Verdi n. 22 e di un piano primo con accesso diretto dal piano terra. Il piano terra si compone di tre vani tutti comunicanti tra loro; il piano primo si compone di due vani e un servizio igienico con antibagno. Si evidenzia che la planimetria catastale, depositata in banca dati, presenta alcune discrepanze con lo stato di fatto rilevato, ovvero: la mancata rappresentazione di aperture o di tramezzi; inoltre si fa notare che il subalterno 7 e il subalterno 6 sono resi comunicanti da una apertura su muratura portante posta in corrispondenza della camera "A" del sub 6 e la camera "C" del Sub 7 così come evidenziato nella planimetria di rilievo allegata.

La distribuzione dei vani è così individuata:

Il piano terra ha una superficie lorda di circa mq 106,00 e una superficie utile così ripartita:

- Camera "A" mq 21,00 H= 3,00 m
- Camera "B" mq 13,75 H= 3,15 m
- Vano "C" mq 40,75 H= 3,60 m e 4,00 m

Piano Primo ha una superficie lorda di circa mq 164,50, così ripartita:

- Camera "D" mq 28,70 H= 2,20 m
- Camera "E" mq 22,00 H 3,38 m
- Camera "F" mq 78,50 H= 3,28 m
- Anti WC mq 2,00
- WC mq 2,10

Tutti gli ambienti si presentano in cattivo stato di conservazione presentando evidenti segni di umidità si risalita sulle pareti perimetrali; particolarmente degradati si presentano gli ambienti posti al primo piano dove sono visibili il crollo del controsoffitto della camera "F" e il distacco delle pignatte del solaio della camera "E" e del bagno, degradi riconducibili a intense infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Gli infissi esterni del piano terra e del piano primo sono in alluminio non a taglio termico, in pessimo stato di manutenzione. Gli impianti idrico ed elettrico sono in parte realizzati sotto traccia e in parte esterni con canalette portafili in plastica. Le finiture delle pareti sono a tinteggiatura che in parte è ammalorata per la presenza del distacco dell'intonaco a causa dell'umidità di risalita, particolare degrado si riscontra al piano primo.



Foto camera "C"

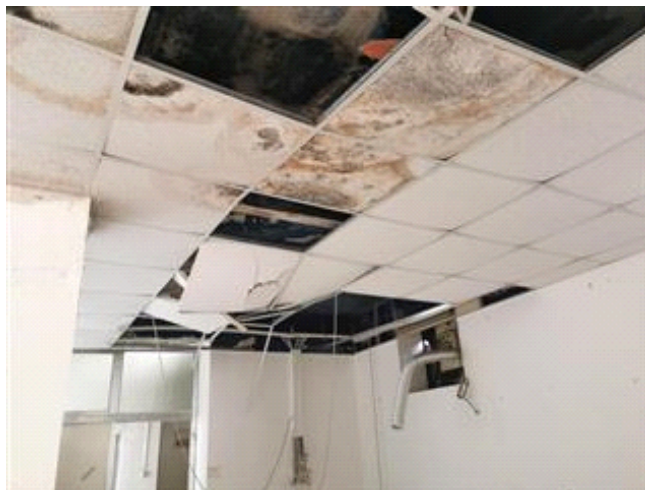


Foto camera "F"



Foto camera "E"



Foto Anti WC al piano primo

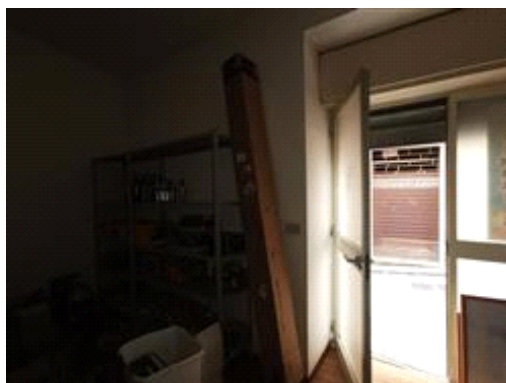


Foto camera "A"

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
Piano Terra	106,00	x	100 %	=	106,00
Piano Primo	164,50	x	100 %	=	164,50
Totale:	270,50				270,50



Sub 7 - Piano Terra



Sub 7 - Piano Primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è tenuto conto del Bollettino immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate

- Anno 2021 - Semestre 1
- Provincia di Messina, Comune di Patti, fascia Centrale/Centro Urbano
- Destinazione: Magazzini
- Stato di conservazione: Normale
- Valore di mercato: Min €340 - Max €495

I valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato di conservazione dell'immobile definibile "normale"; nel caso specifico si ritiene opportuno prendere in considerazione il valore minimo che viene per così dire "calibrato" alle particolari situazioni (esposizione, uso, manutenzione, struttura, finitura e accessibilità) riscontrate sui luoghi, attraverso opportuni "coefficienti di stima", inoltre si tiene conto del fatto che, allo stato di fatto, l'unità immobiliare risulta essere non agibile in forza dell'Attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico - III Settore - Territorio e Ambiente- Servizio I - del Comune di Patti del 10/06/2014.

L'applicazione di questi "coefficienti di calibrazione" determinano un valore di €170,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 270,50 x 170,00 = **45.985,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.985,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.985,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Patti, ed inoltre: Bollettino immobiliare dell'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	laboratorio artigianale	270,50	0,00	45.985,00	45.985,00
				45.985,00 €	45.985,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.368,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.617,00**

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:	€ 41.617,00

data 21/11/2021

il tecnico incaricato
MASSIMO PINTAUDI