

Espropriazioni immobiliari N. 77/2017
promossa da: Credito Siciliano s.p.a.



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Credito Siciliano s.p.a.

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. UGO SCAVUZZO

CUSTODE:

AVV. MICHELA LA CAUZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO

ING. CALOGERO CERASO

CF: CRSCGR54C27H850L
con studio in ACQUEDOLCI (ME) CORSO ITALIA
telefono: 0941726975
fax: 0941726975
email: ing.ceraso@tiscali.it
PEC: calogero.ceraso@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2017

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** appartamento a BROLO via Trento, della superficie commerciale di 166,50 mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà
- 1/5 di piena proprietà
- 1/5 di piena proprietà
- 1/5 di piena proprietà
- 1/5 di piena proprietà

Appartamento composto da cucina, 3 camere, wc, deposito, 2 ripostigli e corridoio, più una camera posta al secondo piano. Le scale in marmo conducono a un ingresso su corridoio con accesso diretto a una camera e al deposito. I vani esposti a sud-est e prospicienti sulla via Trento sono dotati di balcone, così come la camera a nord-ovest; il deposito e i ripostigli sono ciechi.

L'unità immobiliare è rifinita in tutte le sue parti ma in condizioni di manutenzione scarse. L'immobile è di vecchia data, le strutture portanti verticali sono in muratura, la copertura è a tetto, le tamponature sono in muratura, i serramenti esterni e interni sono in legno, il pavimento è in piastrelle di ceramica; gli impianti minimi di cui è dotata necessitano di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 372 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 213,30 Euro, indirizzo catastale: Via Trento, piano: 1°-2°, intestato a

Coerenze: A est con via Trento; a sud con fabbricato altra ditta part. 371; a ovest con spazio di separazione dalla part. 680; a nord con appartamento ditta , identificata alla part. 372 sub 5.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	166,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.450,00
Data della valutazione:	03/03/2018



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero tranne che per un vano, attualmente adibito a cucina, a servizio dell'appartamento adiacente sub 5.

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

4.1.1. Domande giudiziali e altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2007 a firma di Notaio Nunzio Arrigo ai nn. 10971/2089 di repertorio, a favore di Credito Siciliano s.p.a., contro [REDACTED] ante da contratto di mutuo fondiario ai sensi degli artt. 38 e segg. del d.lgs. 385/98.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00

ipoteca **legale** attiva, a favore di Riscossione Sicilia S.P.A., sede di Messina, c.f. 00833920150 [REDACTED]

Importo ipoteca: 530.587,78.

Importo capitale: 265.293,89.

Ipoteca legale del 09-11-2016. L'iscrizione riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di Credito Siciliano s.p.a., sede di Acireale, c.f. 04226470823, [REDACTED]

da verbale di pignoramento rep. n. 660 del 01-06-2017-Ufficiale Giudiziario Tribunale di 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:**

[REDACTED] per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 21/09/1976 a firma di Notaio Francesco Natoli, trascritto il 17/08/1981 ai nn. 17119/14946, in forza di denuncia di successione.

Denuncia di successione n.285 vol. 190 Ufficio del Registro di Patti, trascritta il 24/03/1983 ai nn. 7051/6186 e successiva rettifica il 24/01/1995 ai nn. 2569/2297.

[REDACTED] per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 21/09/1976 a firma di Notaio Francesco Natoli, trascritto il 17/08/1981 ai nn. 17119/14946, in forza di denuncia di successione.

Denuncia di successione n.285 vol. 190 Ufficio del Registro di Patti, trascritta il 24/03/1983 ai nn. 7051/6186 e successiva rettifica il 24/01/1995 ai nn. 2569/2297.

[REDACTED] per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 21/09/1976 a firma di Notaio Francesco Natoli, trascritto il 17/08/1981 ai nn. 17119/14946, in forza di denuncia di successione.

Denuncia di successione n.285 vol. 190 Ufficio del Registro di Patti, trascritta il 24/03/1983 ai nn. 7051/6186 e successiva rettifica il 24/01/1995 ai nn. 2569/2297.

[REDACTED] per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 21/09/1976 a firma di Notaio Francesco Natoli, trascritto il 17/08/1981 ai nn. 17119/14946, in forza di denuncia di successione.

Denuncia di successione n.285 vol. 190 Ufficio del Registro di Patti, trascritta il 24/03/1983 ai nn. 7051/6186 e successiva rettifica il 24/01/1995 ai nn. 2569/2297.

[REDACTED] per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 21/09/1976 a firma di Notaio Francesco Natoli, trascritto il 17/08/1981 ai nn. 17119/14946, in forza di denuncia di successione.

Denuncia di successione n.285 vol. 190 Ufficio del Registro di Patti, trascritta il 24/03/1983 ai nn. 7051/6186 e successiva rettifica il 24/01/1995 ai nn. 2569/2297.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

S.C.I.A. N. 2273/2018, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] per lavori interni di apertura e chiusura vano porta e frazionamento., presentata il 15/02/2018 con il n. 2273 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

CRITICITÀ: NESSUNA



Sono state rilevate le seguenti difformità: lavori di chiusura e apertura vano porta e frazionamento di un vano

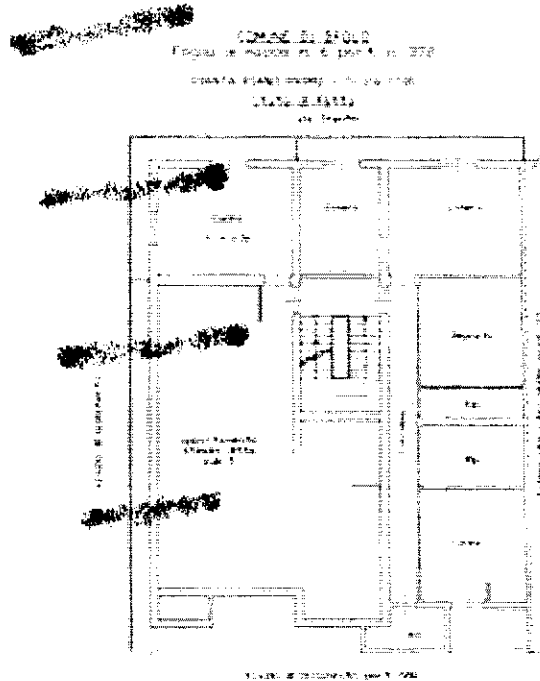
Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- lavori edili - € 600,00
- diritti istruttoria pratica e diritti di segreteria: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono state regolarizzate mediante: DOCEA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BROLO VIA TRENTO
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A



appartamento a BROLO via Trento, della superficie commerciale di 166,50 mq per la quota di:

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

Appartamento composto da cucina, 3 camere, wc, deposito, 2 ripostigli e corridoio, più una camera posta al secondo piano. Le scale in marmo conducono a un ingresso su corridoio con accesso diretto a una camera e al deposito. I vani esposti a sud-est e prospicienti sulla via Trento sono dotati di balcone, così come la camera a nord-ovest; il deposito e i ripostigli sono ciechi.

L'unità immobiliare è rifinita in tutte le sue parti ma in condizioni di manutenzione scarse. L'immobile è di vecchia data, le strutture portanti verticali sono in muratura, la copertura è a tetto, le tamponature sono in muratura, i serramenti esterni e interni sono in legno, il pavimento è in piastrelle di ceramica; gli impianti minimi di cui è dotata necessitano di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 372 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 213,30 Euro, indirizzo catastale: Via Trento, piano: 1°-2°, intestato a [REDACTED]

Coerenze: A est con via Trento; a sud con fabbricato altra ditta part. 371; a ovest con spazio di separazione dalla part. 680; a nord con appartamento ditta [REDACTED] identificata alla part. 372 sub 5.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si



trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di bancarizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in legno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
infissi interni: porte realizzati in legno e vetro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: rcalizzata in piastrelle di ceramica	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scale interne: realizzate in marmo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[99,84 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

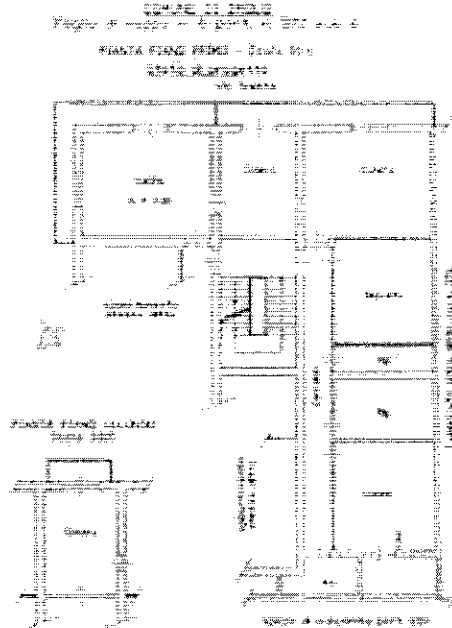
Critero di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	159,00	x	100 %	=	159,00



Espropriazioni immobiliari N. 77/2017
promossa da: Credito Siciliano s.p.a.

Balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
Totale:	184,00				166,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **183.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 183.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 183.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata "a corpo" e secondo l'aspetto economico o criterio del "Valore di mercato", utilizzando il procedimento "Sintetico- Comparativo". Tale metodo di stima, detto anche per "confronto dei valori unitari", consiste nello stabilire il valore di mercato dell'immobile tramite la preventiva conoscenza del maggior numero possibile di valori unitari di immobili più o meno simili a quello da stimare, sia per caratteristiche tipologico-costruttive che di ubicazione e destinazione urbanistica. La stima viene eseguita in base all'usuale parametro tecnico adoperato nelle compravendite immobiliari, e cioè in base ai mq di superficie commerciale dell'immobile. Per superficie commerciale di un immobile si intende la superficie corrispondente all'intera proprietà immobiliare, cioè l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei muri divisorii interni e



considerando per metà i muri di confine con immobili e parti comuni confinanti; all'area così calcolata, si sommano poi le superfici relative alle eventuali pertinenze ed accessori dell'immobile, opportunamente ridotte dai relativi coefficienti di destinazione e/o uso. Per la determinazione del valore unitario di riferimento nella stima, si è eseguita un'accurata indagine di mercato, facendo riferimento a diverse fonti di informazione ed Osservatori vari del settore, fra i quali: Agenzie immobiliari di rilevanza locale, operatori ed esperti locali del settore.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	166,50	0,00	183.150,00	183.150,00
				183.150,00 €	183.150,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 182.450,00

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: €. 182.450,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2017

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** appartamento a BROLO via Trento, della superficie commerciale di **110,60** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà
- 1/5 di piena proprietà
- 1/5 di piena proprietà
- 1/5 di piena proprietà
- 1/5 di piena proprietà

Appartamento composto da cucina e soggiorno comunicanti, camera, wc, sala pranzo, ripostiglio e corridoio, più una dispensa posta al terzo piano, a cui si accede mediante scala in ferro all'esterno. Le scale in marmo, all'interno del fabbricato, conducono a un ingresso su corridoio con accesso diretto a una camera spicciente sulla via Trento, e dotata di balcone.

La cucina, il wc, la sala pranzo, e il ripostiglio sono vani ciechi, il soggiorno è dotato di balcone.

L'unità immobiliare è rifinita ma in condizioni di manutenzione molto scarse. L'immobile è di vecchia data, le strutture portanti verticali sono in muratura, la copertura è a tetto, le tamponature sono in muratura, i serramenti esterni e interni sono in legno ma in pessime condizioni, il pavimento è in piastrelle di ceramica; gli impianti minimi di cui è dotata necessitano di manutenzione.

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

- foglio 6 particella 372 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: Via Trento, piano: 2°-3°, intestato

Coerenze: A est con via Trento e sub 6; a sud con fabbricato altra ditta part. 371; a ovest con spazio di separazione dalla part. 680; a nord con appartamento part. 372 sub 7.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.160,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.160,00
Data della valutazione:	03/03/2018



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: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2007 a firma di Notaio Nunzio Arrigo ai nn. 10971/2089 di repertorio, a favore di Credito Siciliano s.p.a., contro [redacted] derivante da contratto di mutuo fondiario ai sensi degli artt. 38 e segg. del d.lgs. 385/98.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00

ipoteca **legale** attiva, a favore di Riscossione Sicilia S.P.A., sede di Messina, c.f. 00833920150, contro [redacted] derivante da ruolo esattoriale n.95/2016.

Importo ipoteca: 530.587,78.

Importo capitale: 265.293,89.

Ipoteca legale del 09-11-2016. L'iscrizione riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di Credito Siciliano s.p.a., sede di Acireale, c.f. 04226470823, contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento rep. n. 660 del 01-06-2017-Ufficiale Giudiziario Tribunale di 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:

[REDACTED] per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 21/09/1976 a firma di Notaio Francesco Natoli, trascritto il 17/08/1981 ai nn. 17119/14946, in forza di denuncia di successione.

Denuncia di successione n.285 vol. 190 Ufficio del Registro di Patti, trascritta il 24/03/1983 ai nn. 7051/6186 e successiva rettifica il 24/01/1995 ai nn. 2569/2297.

[REDACTED] per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 21/09/1976 a firma di Notaio Francesco Natoli, trascritto il 17/08/1981 ai nn. 17119/14946, in forza di denuncia di successione.

Denuncia di successione n.285 vol. 190 Ufficio del Registro di Patti, trascritta il 24/03/1983 ai nn. 7051/6186 e successiva rettifica il 24/01/1995 ai nn. 2569/2297.

[REDACTED] per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 21/09/1976 a firma di Notaio Francesco Natoli, trascritto il 17/08/1981 ai nn. 17119/14946, in forza di denuncia di successione.

Denuncia di successione n.285 vol. 190 Ufficio del Registro di Patti, trascritta il 24/03/1983 ai nn. 7051/6186 e successiva rettifica il 24/01/1995 ai nn. 2569/2297.

[REDACTED] per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 21/09/1976 a firma di Notaio Francesco Natoli, trascritto il 17/08/1981 ai nn. 17119/14946, in forza di denuncia di successione.

Denuncia di successione n.285 vol. 190 Ufficio del Registro di Patti, trascritta il 24/03/1983 ai nn. 7051/6186 e successiva rettifica il 24/01/1995 ai nn. 2569/2297.

[REDACTED] per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 21/09/1976 a firma di Notaio Francesco Natoli, trascritto il 17/08/1981 ai nn. 17119/14946, in forza di denuncia di successione.

Denuncia di successione n.285 vol. 190 Ufficio del Registro di Patti, trascritta il 24/03/1983 ai nn. 7051/6186 e successiva rettifica il 24/01/1995 ai nn. 2569/2297.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

S.C.I.A. N. 2273/2018, intestata a [REDACTED] e, per lavori interni di apertura e chiusura vano porta e frazionamento., presentata il 15/02/2018 con il n. 2273 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lavori di chiusura e apertura vano porta e frazionamento di un vano

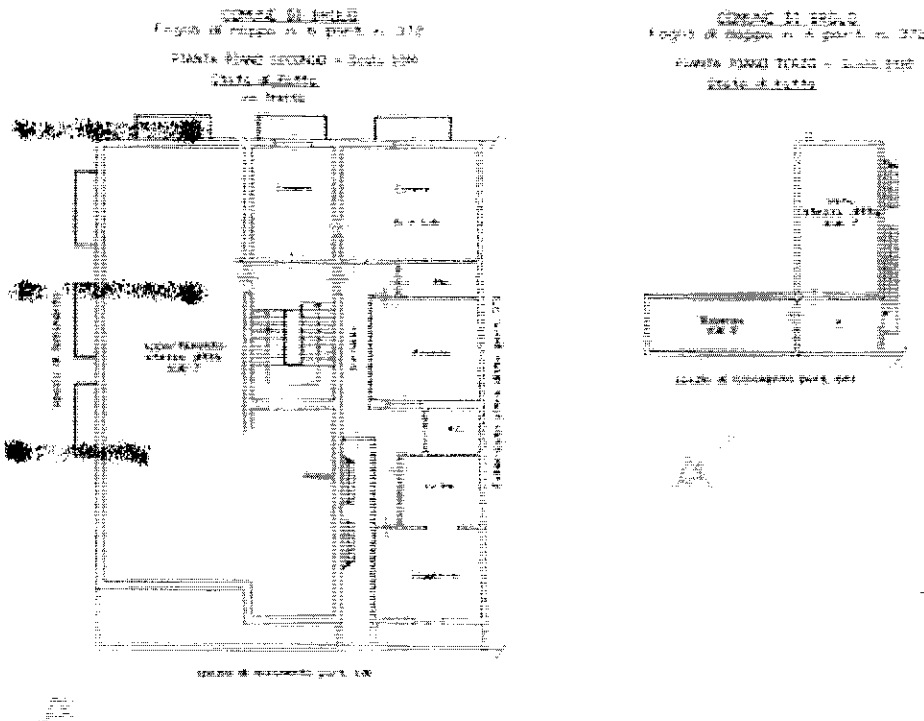


Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- lavori edili : €.400,00
- diritti istruzione pratica e di segreteria: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni
Le difformità sono state regolarizzate mediante: DOCFA
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BROLO VIA TRENTO
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BROLO via Trento, della superficie commerciale di **110,60** mq per la quota di:



- 1/5 di piena proprietà
- 1/5 di piena proprietà
- 1/5 di piena proprietà
- 1/5 di piena proprietà
- 1/5 di piena proprietà

Appartamento composto da cucina e soggiorno comunicanti, camera, wc, sala pranzo, ripostiglio e corridoio, più una dispensa posta al terzo piano, a cui si accede mediante scala in ferro all'esterno. Le scale in marmo, all'interno del fabbricato, conducono a un ingresso su corridoio con accesso diretto a una camera prospiciente sulla via Trento, e dotata di balcone.

La cucina, il wc, la sala pranzo, e il ripostiglio sono vani ciechi, il soggiorno è dotato di balcone.

L'unità immobiliare è rifinita ma in condizioni di manutenzione molto scarse. L'immobile è di vecchia data, le strutture portanti verticali sono in muratura, la copertura è a tetto, le tamponature sono in muratura, i serramenti esterni e interni sono in legno ma in pessime condizioni, il pavimento è in piastrelle di ceramica; gli impianti minimi di cui è dotata necessitano di manutenzione.

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

- foglio 6 particella 372 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: Via Trento, piano: 2°-3°, intestato a

Coerenze: A est con via Trento e sub 6; a sud con fabbricato altra ditta part. 371; a ovest con spazio di separazione dalla part. 680; a nord con appartamento part. 372 sub 7.

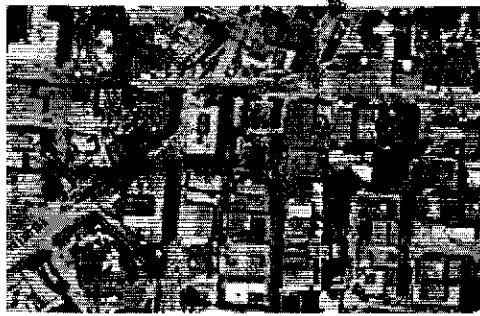
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5	☆☆☆☆☆
esposizione:	5	☆☆☆☆☆
luminosità:	5	☆☆☆☆☆
panoramicità:	5	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	5	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	5	☆☆☆☆☆
servizi:	5	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in legno	5	☆☆☆☆☆
infissi interni: porte realizzati in legno e vetro	5	☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	5	☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura	5	☆☆☆☆☆
scale interne: realizzate in marmo	5	☆☆☆☆☆
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	5	☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:

[124,01 KWh/m²/anno]

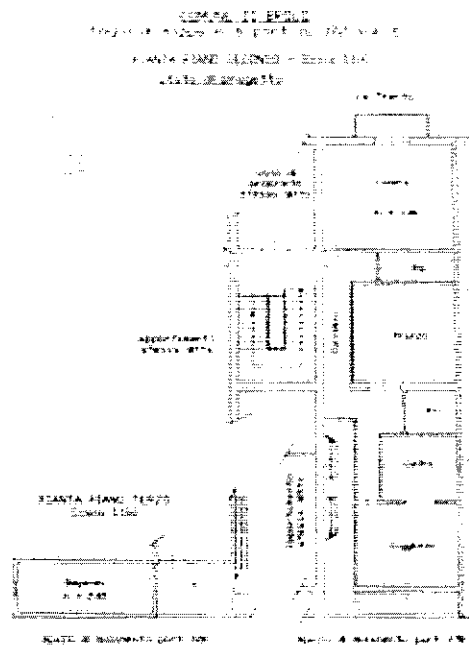
CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	104,00	x	100 %	=	104,00
Balconi	22,00	x	30 %	=	6,60



Espropriazioni immobiliari N. 77/2017
promossa da: Credito Siciliano s.p.a.

Totale:**126,00****110,60****VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **121.660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.660,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.660,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;



- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,60	0,00	121.660,00	121.660,00
				121.660,00 €	121.660,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 121.160,00

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: €. 121.160,00

data 03/03/2018

il tecnico incaricato
ING. CALOGERO CERASO

