



TRIBUNALE DI PATTI EX SD SANT'AGATA DI MILITELLO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT SPA

DEBITORE:

SALVATORE PINSONE

GIUDICE:

DR UGO SCAVUZZO

CUSTODE:

DR.SSA AMELIA BONINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2018

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GIUSEPPE SCARDINO

CF:SCRGPP71L12G377H

con studio in PATTI (ME) V. S.SPIRITO

telefono: 0039094121907

email: scardino.ing@gmail.com



TRIBUNALE DI PATTI EX SD SANT'AGATA DI MILITELLO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 107/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a FICARRA Via Casalotto 12 e 31, della superficie commerciale di **18,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà)

Cantina posta al piano seminterrato di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, avente ingresso indipendente dalla via Casalotto. Trattasi di un immobile allo stato rustico con calpestio in massetto, pareti in pietra, soffitto non intonacato con solaio a vista, mancante di infissi ed impianto elettrico. La struttura dell'edificio è concepita con muratura portante in pietra di ottima fattura e solai in laterocemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 612 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: Via Casalotto 12, piano: Terra, intestato a Pinsone Salvatore, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Nord ed est con terreno stessa ditta, a sud con Via Casalotto mentre ad ovest con fabbricato altra ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

B appartamento a FICARRA Via Casalotto 12 e 31, della superficie commerciale di **79,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (////)

Unità immobiliare posta al piano terra e primo di un fabbricato indipendente a tre elevazioni fuori terra, avente ingresso dalla via Casalotto, con facciata intonacata mancante di finitura e coloritura. Trattasi di un immobile costituito da un corridoio, soggiorno cucina e servizio igienico al piano terra (altezza netta 2.40 mt, ovvero non abitabile), due camere da letto, bagno e terrazzino al piano primo (altezza media 3.00 mt), collegati da una scala in cemento armato non rifinita. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in alluminio ma mancanti di persiane, le pareti ed i soffitti intonacati, l'impianto di riscaldamento assente. La struttura dell'edificio è mista e concepita con muratura portante in pietra di ottima fattura, pilastri in cemento armato, solai d'interpiano in laterocemento e copertura in legno.

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

- foglio 17 particella 612 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 213,81 Euro, indirizzo catastale: Via Casalotto 31, piano: terra e primo, intestato a Pinsone Salvatore, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Nord ed est con terreno stessa ditta, a sud con Via Casalotto mentre ad ovest con fabbricato altra ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.947,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.000,00
Data della valutazione:	15/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/08/2017 ai nn. 1007 di repertorio, trascritta il 19/09/2017 a Messina ai nn. 22223/17240, a favore di Unicredit S.p.A., contro -----e, derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Intervento in procedura, registrata il 27/07/2018 , a favore di Riscossione Sicilia SpA, contro Pinsone Salvatore, derivante da Atto di intervento

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:



-----per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2006), con atto stipulato il 12/12/2006 a firma di Notar Adele Penna, trascritto il 15/12/2006 ai nn. 52632/29574, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lo Vercio Nunzio Salvatore e Banorri Rita per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/1979 fino al 12/12/2006), con atto stipulato il 30/10/1979 a firma di Notar Francesco Fimiani, trascritto il 02/11/1979 ai nn. 20127/17962, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **04/2007**, intestata a PINSONE SALVATORE, per lavori di Manutenzione straordinaria in un fabbricato in Ficarra via Casalotto contraddistinto in catasto dalle part. n.612 sub 1 e 2 del fg 17, presentata il 20/12/2006 con il n. 8250 di protocollo, rilasciata il 16/02/2007, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Commissariale n.1 del 10/04/03 e DD Ass.Territorio e Ambiente n.1422/DRU del 29/12/04,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento del piano terra e primo mediante la realizzazione di un corpo scala in adiacenza su corte di proprietà

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Articolo 34 della L.R. n.16/16 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

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

Costi di regolarizzazione:

- Progetto di regolarizzazione ai sensi dell'art.34 L.R.n.16/16: €2.500,00
- Calcoli Statici per difformità riscontrate rispetto al progetto autorizzato: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

La non conformità sismica è sanabile solo previa sentenza di condanna per l'abuso eseguito

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non inserito l'ampliamento eseguito abusivamente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pregeo e Docfa da presentare immediatamente dopo l'autorizzazione ai sensi dell'art.34 della L.R.n.16/16

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

Costi di regolarizzazione:

- Pregeo e Docfa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FICARRA VIA CASALOTTO 12 E 31

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

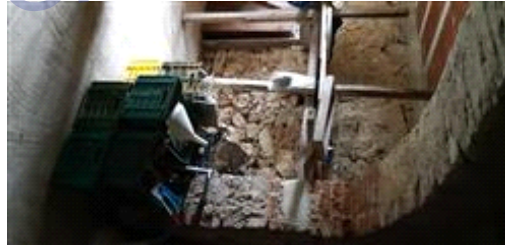
cantina a FICARRA Via Casalotto 12 e 31, della superficie commerciale di **18,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà--E)

Cantina posta al piano seminterrato di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, avente ingresso indipendente dalla via Casalotto. Trattasi di un immobile allo stato rustico con calpestio in massetto, pareti in pietra, soffitto non intonacato con solaio a vista, mancante di infissi ed impianto elettrico. La struttura dell'edificio è concepita con muratura portante in pietra di ottima fattura e solai in laterocemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 612 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: Via Casalotto 12, piano: Terra, intestato a Pinsone Salvatore, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: Nord ed est con terreno stessa ditta, a sud con Via Casalotto mentre ad ovest con fabbricato altra ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Brolo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km

nella media

ferrovia distante 10 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Cantina	37,00	x	50 %	=	18,50
Totale:	37,00				18,50



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(15/09/2018)

Domanda: Prezzo al metro quadro di nuova costruzione nella zona in esame

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, al nuovo, sarebbe di: 900,00 €/mq.

Tale valore verrà ridotto tramite l'applicazione di opportuni coefficienti legati alle caratteristiche proprie dell'immobile da stimare, per la cui scelta si è fatto riferimento a tabelle presenti nella diffusa letteratura tecnica di settore. Si è inoltre stimato il valore finale decurtando il costo necessario alla trasformazione del bene per renderlo fruibile e completo in ogni sua parte.

VALORE STIMATO: 18,50 mq x 600,00 €/mq = 11.100,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.100,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.100,00
--	--------------------



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€ 11.100,00**

BENI IN FICARRA VIA CASALOTTO 12 E 31

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

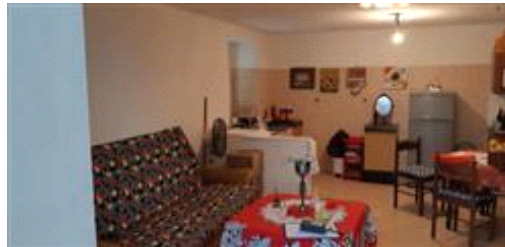
appartamento a FICARRA Via Casalotto 12 e 31, della superficie commerciale di **79,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-)

Unità immobiliare posta al piano terra e primo di un fabbricato indipendente a tre elevazioni fuori terra, avente ingresso dalla via Casalotto, con facciato intonacata mancante di finitura e coloritura. Trattasi di un immobile costituito da un corridoio, soggiorno cucina e servizio igienico al piano terra (altezza netta 2.40 mt, ovvero non abitabile), due camere da letto, bagno e terrazzino al piano primo (altezza media 3.00 mt), collegati da una scala in cemento armato non rifinita. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in alluminio ma mancanti di persiane, le pareti ed i soffitti intonacati, l'impianto di riscaldamento assente. La struttura dell'edificio è mista e concepita con muratura portante in pietra di ottima fattura, pilastri in cemento armato, solai d'interpiano in laterocemento e copertura in legno.

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

- foglio 17 particella 612 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 213,81 Euro, indirizzo catastale: Via Casalotto 31, piano: terra e primo, intestato a Pinsone Salvatore, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Nord ed est con terreno stessa ditta, a sud con Via Casalotto mentre ad ovest con fabbricato altra ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Brolo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km

nella media

ferrovia distante 10 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

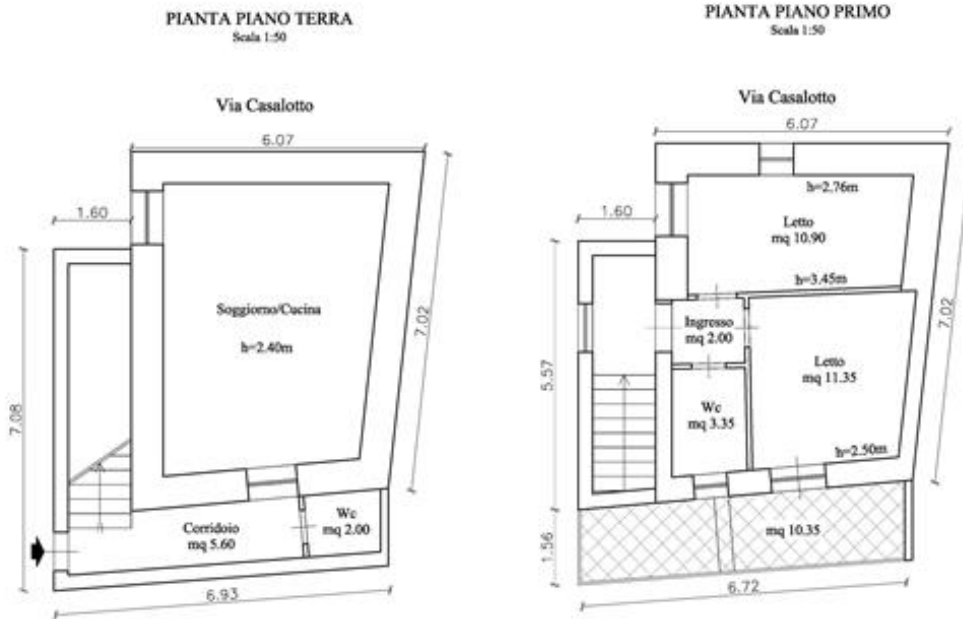
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra (non abitabile)	56,45	x	50 %	=	28,23
Piano primo	47,80	x	100 %	=	47,80
Balcone piano primo	10,35	x	30 %	=	3,11
Totale:	114,60				79,13



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(15/09/2018)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame delle tendenze di mercato e in base a quanto sopra esposto, si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, al nuovo, sarebbe di: 900,00 €/mq.

Tale valore verrà ridotto tramite l'applicazione di opportuni coefficienti legati alle caratteristiche proprie dell'immobile da stimare, per la cui scelta si è fatto riferimento a tabelle presenti nella diffusa letteratura tecnica di settore. Si è altresì stimato il valore finale decurtando il costo necessario alla trasformazione del bene per renderlo fruibile e completo in ogni sua parte.

VALORE STIMATO: 79,13 mq x 750,00 €/mq = 59.347,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.347,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.347,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.347,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Ficarra (Me), agenzie: Patti (Me)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	18,50	0,00	11.100,00	11.100,00
B	appartamento	79,13	0,00	59.347,00	59.347,00
				70.447,00 €	70.447,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 63.947,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 9.592,05
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 354,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.000,00

data 15/10/2018

il tecnico incaricato
GIUSEPPE SCARDINOA large, light blue watermark consisting of a stylized 'P' icon followed by the text 'pdfelement' is centered on the page.