



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO BPM SOCIETÀ PER AZIONI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Michela Agata La Porta

CUSTODE:
Avv. Antonella Sicilia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Giuseppe Campisi

CF: CMPGPP73E24E974V
con studio in SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) VIA TRAPANI, 5
telefono: 3284883167
email: architetto.campisi@libero.it
PEC: giuseppe.campisi2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BROLO via Tomasi da Lampedusa (catastalmente contrada Piana) 38, della superficie commerciale di **76,68** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento composto, secondo la destinazione riscontrata durante i sopralluoghi, da un ingresso/soggiorno/cucina-pranzo, un bagno, tre camere da letto e una corte esterna esclusiva attraverso la quale avviene anche l'accesso all'unità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,94. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2525 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: contrada Piana, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da strumento (atto pubblico) del 16/06/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/06/2011 Repertorio n.: 13833 Rogante: Fazio Antonino Sede: Barcellona Pozzo di Gotto Registrazione: Sede: Compravendita (n. 14447.1/2011)

Coerenze: a nord, ove è anche ubicato, attraverso una corte esclusiva, l'ingresso all'unità, con un parcheggio pubblico, a sud con un terrapieno, a est e a ovest con i sub 1 e 3 della stessa particella 2525.

Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.856,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.680,00
Data della valutazione:	30/10/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/06/2011 a firma di Notaio Fazio Antonino ai nn. 13834/5781 di repertorio, iscritta il 21/06/2011 ai nn. 19913/3082, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 213.440,00.

Importo capitale: € 106.719,99.

Durata ipoteca: 20 anni.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 17/05/2018 ai nn. 11540/8832, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 27/03/2018 Tribunale di Patti, rep. n. 352.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

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: **€. 97,35**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 175,23**

Millesimi condominiali: **82,70**

Ulteriori avvertenze:

N.B.:

1) i millesimi condominiali indicati sono quelli della "Tabella A - proprietà generale" del "corpo G", ovvero quello di cui fa parte l'immobile;

2) le spese ordinarie annue di gestione sono distribuite con la tabella denominata "Tabella spese dei corpi A-B-C-D-E-F-G, relative alle parti comuni - gestione e manutenzione";

3) i millesimi condominiali assegnati in quest'ultima tabella all'immobile oggetto della presente sono 11,96;

4) l'importo di € 97,35, indicato alla voce "spese ordinarie annue di gestione dell'immobile", è quello assegnato all'unità oggetto della presente con il bilancio preventivo 2019;

5) l'importo di € 175,23, indicato alla voce "spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia", è l'insoluto riferito agli anni 2017 e 2018, rispettivamente pari, per come riscontrato nei

bilanci consuntivi, ad € 88,80 e ad € 86,43;

6) nel bilancio consuntivo 2017 risulta anche un debito riferito ad anni precedenti, indicato come "conguaglio al 31/12/2016" e pari ad € 478,20.

Tutti i dati riportati nel presente paragrafo sono stati forniti dall'amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/2011), con atto stipulato il 16/06/2011 a firma di Notaio Fazio Antonino ai nn. 13833/5780 di repertorio, trascritto il 21/06/2011 ai nn. 19912/14447.

Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione apertasi il 27/12/1995 in morte *** DATO OSCURATO *** (fino al 03/08/2005), registrato il 26/06/1996 a Patti ai nn. 311/205, trascritto il 01/03/1999 ai nn. 5313/4578.

N.B.: la trascrizione di accettazione tacita dell'eredità è stata pubblicata in data 22/03/2013 ai nn. 7400/5738, in dipendenza dell'atto notarile pubblico del 03/08/2005 in Notar Penna Adele di Messina, rep. 30068/8882 con cui ha acquistato *** DATO OSCURATO ***. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione apertasi il 27/12/1995 in morte *** DATO OSCURATO *** (fino al 03/08/2005), registrato il 26/06/1996 a Patti ai nn. 311/205, trascritto il 01/03/1999 ai nn. 5313/4578.

N.B.: la trascrizione di accettazione tacita dell'eredità è stata pubblicata in data 22/03/2013 ai nn. 7400/5738, in dipendenza dell'atto notarile pubblico del 03/08/2005 in Notar Penna Adele di Messina, rep. 30068/8882 con cui ha acquistato *** DATO OSCURATO ***. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione apertasi il 25/09/1993 in morte *** DATO OSCURATO *** (fino al 28/01/2003), registrato il 25/03/1994 a Messina ai nn. 167/203, trascritto il 21/10/1994 ai nn. 25110/20849.

N.B.: alla signora *** DATO OSCURATO *** detta area, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale foglio 6 particella 363, era in parte già precedentemente pervenuta per successione al padre *** DATO OSCURATO *** deceduto a Gioiosa Marea il 25/01/1957, giusta denuncia di successione 59 volume 134, trascritta il 12/08/1957 al n. 10877 di formalità. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione apertasi il 25/09/1993 in morte *** DATO OSCURATO *** (fino al 03/08/2005), registrato il 25/03/1994 a Messina ai nn. 167/203, trascritto il 21/10/1994 ai nn. 25110/20849.

N.B.: alla signora *** DATO OSCURATO *** detta area, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale foglio 6 particella 363, era in parte già precedentemente pervenuta per successione al padre *** DATO OSCURATO *** deceduto a Gioiosa Marea il 25/01/1957, giusta denuncia di successione 59 volume 134, trascritta il 12/08/1957 al n. 10877 di formalità. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione apertasi il 28/01/2003 in morte *** DATO OSCURATO *** (dal 28/01/2003 fino al 03/08/2005), registrato il 18/04/2003 a Patti ai nn. 184/212, trascritto il 15/10/2003 ai nn. 28889/22962.

N.B.: la trascrizione di accettazione tacita dell'eredità è stata pubblicata in data 22/03/2013 ai nn. 7401/5739, in dipendenza dell'atto notarile pubblico del 03/08/2005 in Notar Penna Adele di Messina, rep. 30068/8882 con cui ha acquistato *** DATO OSCURATO ***. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione apertasi il 28/01/2003 in morte della *** DATO OSCURATO *** (dal 28/01/2003 fino al 03/08/2005), registrato il 18/04/2003 a Patti ai nn. 184/212, trascritto il 15/10/2003 ai nn. 28889/22962.

N.B.: la trascrizione di accettazione tacita dell'eredità è stata pubblicata in data 22/03/2013 ai nn. 7401/5739, in dipendenza dell'atto notarile pubblico del 03/08/2005 in Notar Penna Adele di Messina, rep. 30068/8882 con cui ha acquistato *** DATO OSCURATO ***. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione apertasi il 28/01/2003 in morte della *** DATO OSCURATO *** (dal 28/01/2003 fino al 03/08/2005), registrato il 18/04/2003 a Patti ai nn. 184/212, trascritto il 15/10/2003 ai nn. 28889/22962.

N.B.: la trascrizione di accettazione tacita dell'eredità è stata pubblicata in data 22/03/2013 ai nn. 7401/5739, in dipendenza dell'atto notarile pubblico del 03/08/2005 in Notar Penna Adele di Messina, rep. 30068/8882 con cui ha acquistato *** DATO OSCURATO ***. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2005 fino al 26/05/2009), con atto stipulato il 03/08/2005 a firma di Notaio Penna Adele ai nn. 30068/8882 di repertorio, trascritto il 04/08/2005 ai nn. 30101/16721.

N.B.: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è stato catastalmente costituito in data 06/10/2008, pertanto il presente dettaglio è riferito all'acquisto del terreno, allora distinto al NCT al foglio 6 particella 1199, su cui è stato successivamente realizzato l'intervento edificatorio. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2009 fino al 16/06/2011), con atto stipulato il 26/05/2009 a firma di Notaio Penna Adele ai nn. 32831/10690 di repertorio, trascritto il 01/06/2009 ai nn. 19376/13155. Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **02/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alle CC.EE. n. 29/2006 e n. 17/2008 relativa ai fabbricati "C - D - G" del Piano di Lottizzazione sito in località Piana dei terreni in Zone "C2", presentata il 03/01/2008 con il n. 117 di protocollo, rilasciata il 19/01/2009 con il n. 02 di protocollo, agibilità del 17/02/2011 con il n. 04 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B.: il giudizio di conformità edilizia viene rilasciato in due parti, uno riferito a delle modifiche interne di lieve entità e un altro riferito ad un aumento della superficie/volumetria assentita con la C.E..

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - è stato eliminato il tramezzo divisorio tra la zona indicata in planimetria catastale come "Angolo Cottura" e il disimpegno retrostante; - il bagno è stato ampliato verso la cantina; - è stato realizzato in modo diverso il tramezzo divisorio tra la camera da

letto e il ripostiglio; - la camera da letto è larga m. 3,00 e non 3,10 come previsto in progetto, a vantaggio del soggiorno che è stato allargato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- competenze tecniche per CILA: €.500,00
- sanzione di cui all'articolo 3, comma 5, della L.R. 16/2016: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a modifiche interne.

Vedasi la planimetria catastale, quella allegata alla C.E. e quella denominata "Stato di Fatto - planimetria di massima", tutte depositate con la presente.

Sono state rilevate le seguenti difformità: - è stata aumentata la superficie/volumetria assentita realizzando un ampliamento della cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino del muro tra la cantina e la retrostante intercapedine nella posizione assentita.

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione muratura, intonaco e tinteggiatura: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a ampliamento difforme.

Vedasi la planimetria allegata alla C.E. e quella denominata "Stato di Fatto - planimetria di massima", entrambe depositate con la presente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - assenza del tramezzo divisorio tra la zona indicata in planimetria come "Angolo Cottura" e il disimpegno retrostante; - errata rappresentazione del tramezzo tra il bagno e la cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Vedasi la planimetria catastale e quella denominata "Stato di Fatto - planimetria di massima", entrambe depositate con la presente.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BROLO VIA TOMASI DA LAMPEDUSA (CATASTALMENTE CONTRADA
PIANA) 38

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BROLO via Tomasi da Lampedusa (catastalmente contrada Piana) 38, della superficie commerciale di **76,68** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento composto, secondo la destinazione riscontrata durante i sopralluoghi, da un ingresso/soggiorno/cucina-pranzo, un bagno, tre camere da letto e una corte esterna esclusiva attraverso la quale avviene anche l'accesso all'unità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,94. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2525 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: contrada Piana, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da strumento (atto pubblico) del 16/06/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/06/2011 Repertorio n.: 13833 Rogante: Fazio Antonino Sede: Barcellona Pozzo di Gotto Registrazione: Sede: Compravendita (n. 14447.1/2011)

Coerenze: a nord, ove è anche ubicato, attraverso una corte esclusiva, l'ingresso all'unità, con un parcheggio pubblico, a sud con un terrapieno, a est e a ovest con i sub 1 e 3 della stessa particella 2525.

Dati assunti dalle visure catastali acquisite e dalla relazione notarile presente in atti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



Vista esterna del fabbricato.



Vista esterna dell'unità.



Corte esterna - ingresso pedonale.



Corte esterna - ingresso carrabile.



Soggiorno/cucina.



Camera da letto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Capo d'Orlando, che si trova a circa 10 km, e Patti, che si trova a circa 20 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario e area archeologica di Tindari, l'area archeologica di Halaesa Arconidea (nel comune di Tusa), il Parco dei Nebrodi, il Parco dell'Etna e il Parco fluviale dell'Alcantara..

COLLEGAMENTI

ferrovia distante circa 1 km	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
autostrada distante circa 800 metri	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
aeroporto distante circa 122 km da Catania e circa 178 km da Palermo	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento composto, secondo la destinazione riscontrata durante i sopralluoghi, da:

- un ingresso/soggiorno/cucina-pranzo, di complessivi mq 30 circa;
- una camera da letto di mq 13,30 circa;
- una camera di mq 8,00 circa, realizzata in quello che sia nella C.E. che nella planimetria catastale è indicato come ripostiglio;
- una camera di mq 9,75 circa, realizzata in quella che sia nella C.E. che nella planimetria catastale è indicata come cantina;
- un bagno, di mq 4,20 circa;
- una corte esterna esclusiva, di mq 34 circa, attraverso la quale avviene anche l'accesso all'unità.

Secondo quanto dichiarato dalla proprietaria durante i sopralluoghi (vedasi verbali allegati):

- l'unità è regolarmente allacciata a tutte le reti pubbliche, quali acquedotto, fognatura ed energia elettrica;
- l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, ma non è utilizzabile a causa dell'assenza di una caldaia funzionante;
- il gas utilizzato per il funzionamento della cucina viene addotto da bombole collocate nella corte esclusiva.



Camera da letto con vista su camera ex ripostiglio.



Camera ex ripostiglio.



Bagno.



Bagno.



Camera ex cantina.



Camera ex cantina.

CLASSE ENERGETICA:

[163,00 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 04/2019 (ID 636882) registrata in data 11/10/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani coperti, esclusa la parte ampliata in difformità a quanto assentito con la C.E.	70,75	x	100 %	=	70,75
Parte ampliata in difformità a quanto assentito con la C.E.	4,45	x	50 %	=	2,23
Corte esterna	37,10	x	10 %	=	3,71
Totale:	112,30				76,68

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari operanti nel comune di riferimento. (24/10/2019)

Domanda: Prezzo al metro quadrato di immobili simili.

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari. (30/10/2019)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: dati di riferimento anno 2019 - semestre 1 riscontrati per immobili a destinazione residenziale di tipologia abitazioni civili, in stato conservativo normale, ubicati in zona Centrale/Centro Urbano.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame delle tendenze di mercato e considerato quanto esposto, si ritiene di poter determinare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di 1.250,00 €/mq.

VALORE STIMATO: mq 76,685 x €/mq 1.250,00 = € 95.856,25.

N.B.: in merito alla parte ampliata in difformità a quanto assentito con la C.E., considerato che ad oggi non vi è nessuna specifica procedura amministrativa in corso, che è comunque suscettibile di generare reddito, infatti, qualora l'immobile dovesse essere locato, sarebbe di certo computata tra la superficie utile locata, e che una eventuale variazione normativa potrebbe consentirne la regolarizzazione, è sembrato opportuno procedere alla sua valutazione nella misura del 50%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	95.856,25
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 95.856,25
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 95.856,25
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene opportuno riportare alcune informazioni di carattere generale sul metodo di stima adoperato.

Per la ricerca del valore di mercato di un immobile si possono adottare diversi criteri di stima storicamente considerati fondamentali nella scienza dell'estimo. Nel caso in esame si procederà mediante il metodo diretto, consistente nel criterio di stima per confronto di valori unitari, che è quello di gran lunga più adoperato per la valutazione di unità immobiliari; consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima. Dal confronto tra beni di cui si conosce il valore unitario e quello da stimare, si trae il bene che si reputa maggiormente simile a quello in oggetto e quindi il corrispondente valore. A rigore, è doveroso sottolineare che è quasi impossibile trovare due beni con le medesime caratteristiche, per cui è necessario introdurre degli opportuni coefficienti correttivi legati, nel particolare, alle caratteristiche proprie della proprietà immobiliare oggetto di stima.

Per la misura della consistenza del bene viene adottato il criterio di misurazione definito dal D.P.R. n.138/98 in base al quale l'unità di consistenza commerciale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadro di superficie catastale; ovvero si computano per intero i muri

interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione nella misura del 50%, la superficie dei balconi e dei terrazzi nella misura del 30% e la superficie della corte esclusiva nella misura del 10%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Brolo, agenzie operanti nel comune, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare sul sito web 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	appartamento	76,69	0,00	95.856,25	95.856,25
				95.856,25 €	95.856,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 92.856,25**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 175,23**

Riduzione per arrotondamento: **€ 1,02**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 92.680,00**

data 30/10/2019

il tecnico incaricato
dott. arch. Giuseppe Campisi