



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

101/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CRIAS

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Michela Agata LA PORTA

CUSTODE:

Avv. Marco Merenda

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO CASAMENTO

CF:CSMFNC71C21F158S

con studio in GIOIOSA MAREA (ME) V. PIEMONTE 31

telefono: 3408287135

email: francocasamento@tin.it

PEC: francesco.casamento@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 **laboratorio artigianale** a SANT'ANGELO DI BROLO contrada Scarapullì n. 5, della superficie commerciale di **196,63** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Laboratorio artigianale su due livelli (struttura mista) composto da: 1) laboratorio e deposito al piano seminterrato; 2) laboratorio, ripostiglio, w.c. ed ufficio al piano terra; 3) soppalco all'interno del laboratorio (p.t.) e tettoia precaria esterna. L'accesso è garantito attraverso una strada esistente mentre il terreno (part. 1948) a servizio del laboratorio sviluppa una superficie di 265,00mq. La consistenza è pari a 207,00mq mentre quella commerciale è di 196,00mq.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1301 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 127 mq, rendita 557,51 Euro, indirizzo catastale: c.da Scarapullì n. 5, piano: seminterrato e terra, intestato a [REDACTED], derivante da variazione del 28/11/2017 prot. n. ME0262233 in atti dal 28/11/2017. Aggiornamento planimetrico n. 52367.1/2017
Coerenze: strada comunale e terreno altre ditte

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	196,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.750,00
Data della valutazione:	12/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

In occasione dei sopralluoghi era presente il figlio [REDACTED]. Lo stesso ha affermato che l'attività della società [REDACTED] è da riferirsi alla sua persona ma non è stato mai trasmesso alcun atto documentale che possa attestare ciò.

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** attiva, stipulata il 10/12/2003 ai nn. 23313/2003 di repertorio, registrata il 24/12/2003 a Conservatoria Messina ai nn. 39448/5335, a favore di Montepaschi Se.ri.t., contro Cocivera Carmelo Francesco

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/02/2011 ai nn. 373/493 di repertorio, registrata il 31/01/2011 a Conservatoria Messina ai nn. 4878/2011, a favore di Serit Sicilia S.p.A., contro Cocivera Carmelo Francesco

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/11/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Patti ai nn. 1162 di repertorio, trascritta il 27/12/2019 a Messina ai nn. 35434/26505, a favore di C.R.I.A.S., contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo

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:

Il terreno adiacente (Foglio 18 part. n. 1948) in regime di bene personale è pervenuto con atto di donazione del 30/11/2005 Notaio [REDACTED] di Patti Rep. 11201/3005 trascritto 21/12/2005 ai n. 49210/26803 da potere [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto donazione, con atto stipulato il 28/12/1991 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 5797/13526 di repertorio, registrato il 16/01/1992 a Patti ai nn. 220, trascritto il 17/01/1992 a Messina ai nn. 2157/2408.

Il titolo è riferito solamente a Laboratorio artigianale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di denuncia di successione (dal 19/03/1977 fino al 28/12/1991), con atto stipulato il 19/03/1977 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 426 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato realizzato senza nessun provvedimento amministrativo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO SENZA PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ANGELO DI BROLO CONTRADA SCARAPULLÌ N. 5

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO 1

laboratorio artigianale a SANT'ANGELO DI BROLO contrada Scarapullì n. 5, della superficie commerciale di **196,63** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (COSENZA S.p.A.)

Laboratorio artigianale su due livelli (struttura mista) composto da: 1) laboratorio e deposito al piano seminterrato; 2) laboratorio, ripostiglio, w.c. ed ufficio al piano terra; 3) soppalco all'interno del laboratorio (p.t.) e tettoia precaria esterna. L'accesso è garantito attraverso una strada esistente mentre il terreno (part. 1948) a servizio del laboratorio sviluppa una superficie di 265,00mq. La consistenza è pari a 207,00mq mentre quella commerciale è di 196,00mq.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1301 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 127 mq, rendita 557,51 Euro, indirizzo catastale: c.da Scarapullì n. 5, piano: seminterrato e terra, intestato a [REDACTED] derivante da variazione del 28/11/2017 prot. n. ME0262233 in atti dal 28/11/2017. Aggiornamento planimetrico n. 52367.1/2017
Coerenze: strada comunale e terreno altre ditte

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

campo da calcio

nella media 

farmacie

al di sopra della
media 

negozi al dettaglio

buono 

scuola elementare

al di sopra della
media 

scuola media inferiore

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 15km

buono 

ferrovia distante 20 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

molto scarso 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Laboratorio artigianale su due livelli (struttura mista) composto da: 1) laboratorio e deposito al piano seminterrato; 2) laboratorio, ripostiglio, w.c. ed ufficio al piano terra; 3) soppalco all'interno del laboratorio (p.t.) e tettoia precaria esterna. L'accesso è garantito attraverso una strada esistente mentre il terreno (part. 1948) a servizio del laboratorio sviluppa una superficie di 265,00mq. La consistenza è pari a 207,00mq mentre quella commerciale è di 196,00mq.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
laboratorio artigianale piano terra	106,15	x	100 %	=	106,15
laboratorio artigianale seminterrato	42,24	x	100 %	=	42,24
deposito seminterrato	17,16	x	100 %	=	17,16
ufficio-ripostiglio e w.c.	20,08	x	100 %	=	20,08
soppalco e tettoia precaria	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	207,63				196,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita. Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **57.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
immobile Realizzato senza nessun provvedimento amministrativo (Abusivo). Riduzione del valore del bene pari al 50%.	-28.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Angelo di Brolo, agenzie: Patti e Capo D'Orlando, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari, ed inoltre: Costruttori, altri tecnici CTU ed operatori del settore edilizio.

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
1	laboratorio artigianale	196,63	0,00	28.750,00	28.750,00
				28.750,00 €	28.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.750,00**

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: **€ 28.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2019

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

2 appartamento a PIRAINO via Nazionale n. 228, frazione Gliaca di Piraino, della superficie commerciale di **57,92** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà [REDACTED]
 Appartamento, piano terra, composto da: n. 1 stanza da letto; n. 1 sala pranzo; n. 1 cucina; n. 1 w.c.; n. 1 ripostiglio, corridoio, balcone e garage, a servizio dell'immobile, non comunicante (sub. 12). La consistenza è pari a 65,88mq e la superficie commerciale di 58,00mq (pessima salubrità).

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

- foglio 5 particella 168 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 138,41 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale n. 228, piano: terra, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED] derivante da Atto di compravendita
 Coerenze: prospetto principale sulla strada e abitazioni altre ditte.
 A servizio dell'appartamento si considera un garage/ripostiglio, non comunicante, individuato in catasto al Foglio 5 part. 168 sub. 12 di circa 5,00mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.352,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.601,64
Data della valutazione:	12/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'appartamento risulta nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED] comproprietaria al 50% con l'esecutata [REDACTED]

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** annotata, stipulata il 16/02/1988 ai nn. 4627/313 di repertorio, derivante da Concessione garanzia mutuo

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/11/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Patti ai nn. 1162 di repertorio, trascritta il 27/12/2019 a Messina ai nn. 35434/26505, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo

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:	€ 200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.750,86

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il contratto di compravendita è stato a favore delle sorelle [REDACTED] a carico di [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 10/02/1988), con atto stipulato il 10/02/1988 a firma di Notaio [REDACTED] di Rometta ai nn. 13035 di repertorio, trascritto il 16/02/1988 a Messina ai nn. 4626/3981

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. n. 135/Terr, intestata a [REDACTED] per lavori di Demolizione e ricostruzione del fabbricato danneggiato dal sisma del 16/04/1978 in via Nazionale Gliaca comprendente un seminterrato, un piano terra, un piano promo e un attico., agibilità del 15/01/1996 con il n. 11269/95 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: Spostamento tramezzo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- Servizio tecnico: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risultano ancora intestatari i Sigg. [redacted] e [redacted]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modifica intestazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- servizio tecnico: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIRAINO VIA NAZIONALE N. 228, FRAZIONE GLIACA DI PIRAINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 2

appartamento a PIRAINO via Nazionale n. 228, frazione Gliaca di Piraino, della superficie commerciale di **57,92** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà [redacted]

Appartamento, piano terra, composto da: n. 1 stanza da letto; n. 1 sala pranzo; n. 1 cucina; n. 1 w.c.; n. 1 ripostiglio, corridoio, balcone e garage, a servizio dell'immobile, non comunicante (sub. 12). La consistenza è pari a 65,88mq e la superficie commerciale di 58,00mq (pessima salubrità).

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

- foglio 5 particella 168 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 138,41 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale n. 228, piano: terra, intestato a [redacted] [redacted] derivante da Atto di compravendita

Coerenze: prospetto principale sulla strada e abitazioni altre ditte.

A servizio dell'appartamento si considera un garage/ripostiglio, non comunicante, individuato in catasto al Foglio 5 part. 168 sub. 12 di circa 5,00mq.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Capo D'Orlando). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento, piano terra, composto da: n. 1 stanza da letto; n. 1 sala pranzo; n. 1 cucina; n. 1 w.c.; n. 1 ripostiglio, corridoio, balcone e garage, a servizio dell'immobile, non comunicante (sub. 12). La consistenza è pari a 65,88mq e la superficie commerciale di 58,00mq (pessima salubrità).

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento interno</i> : posto in interno realizzato in tinteggiatura	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	---------	---------------------

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : interno conformità: non conforme	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	---------	---------------------

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
stanza da letto	14,52	x	100 %	=	14,52

sala pranzo	15,73	x	100 %	=	15,73
cucina	6,05	x	100 %	=	6,05
corridoio	5,72	x	100 %	=	5,72
ripostiglio	5,23	x	100 %	=	5,23
w.c.	5,83	x	100 %	=	5,83
balcone	7,80	x	30 %	=	2,34
garage non comunicante	5,00	x	50 %	=	2,50
Totale:	65,88				57,92

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita. Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento di stima per deterioramento fisico, deperimento dei componenti edilizi ed usura nel tempo.	-5.550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.725,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Piraino, agenzie: Patti e Capo

D'Orlando, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari, ed inoltre: Costruttori, altri tecnici CTU ed operatori del settore edilizio.

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
2	appartamento	57,92	0,00	31.450,00	15.725,00
				31.450,00 €	15.725,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Adeguamento di stima per deterioramento fisico, deperimento dei componenti edilizi ed usura nel tempo.	-10% -1.572,50
	1.572,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobile risulta non di comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.352,50**

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 insolte 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 insolte ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.750,86**

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

€ 11.601,64

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2019

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

C appartamento a SANT'ANGELO DI BROLO c.da Santa Domenica 5, frazione c.da Santa Domenica, della superficie commerciale di **235,55** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Appartamento su tre livelli (superficie coperta di 327,00mq e scoperta di 145,00mq) suddiviso in: n. 1 cucina, n. 1 pranzo, n. 3 stanze da letto, n. 2 bagni, corridio e disimpegno. Oltre a magazzino, box auto e corte privata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,80 (media). Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2378 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 03, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: c.da Santa Domenica n. 5, piano: T-1, 2, intestato a [REDACTED] derivante da variazione catastale
Coerenze: stessa ditta, altra ditta e strada comunale
- foglio 13 particella 2378 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 03, consistenza 57 mq, indirizzo catastale: c.da Santa Domenica n. 5, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da variazione catastale
Coerenze: stessa ditta e altre ditte
- foglio 13 particella 2378 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 01, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: c.da Santa Domenica n. 5, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da variazione catastale
Coerenze: stessa ditta e altre ditte

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	235,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 158.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 134.300,00
Data della valutazione:	12/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

Durante i sopralluoghi sono stati presenti il figlio [REDACTED] e la moglie [REDACTED]

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 10/12/2003 ai nn. 23313/2003 di repertorio, iscritta il 24/12/2003 ai nn. 39448/5335, a favore di Montepaschi Serit S.p.A., contro [REDACTED]
Importo ipoteca: 20791,36.
Importo capitale: 10395,68

ipoteca **legale**, registrata il 22/10/2004 ai nn. 74440/2004, iscritta il 14/01/2005 ai nn. 1593/343, a favore di Montepaschi Serit S.p.A., contro [REDACTED]
Importo ipoteca: 11311,27.
Importo capitale: 22622,54

ipoteca **legale**, stipulata il 31/01/2011 ai nn. 4878/2011 di repertorio, iscritta il 08/02/2021 ai nn. 3783/493, a favore di Serit Sicilia S.p.A., contro [REDACTED]
Importo ipoteca: 76680,84.
Importo capitale: 38340,42

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 27/12/2019 ai nn. 35434/26505, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto Ufficiale Giudiziario 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 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/1994), con atto

stipulato il 28/10/1994 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 16017 di repertorio, trascritto il 04/11/1994 ai nn. 26601/22179

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/1995**, intestata a [REDACTED] per lavori di Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, presentata il 04/10/1995, rilasciata il 13/10/1995 con il n. 18 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione Edilizia N. **02/2007**, intestata a [REDACTED], per lavori di Demolizione di un fabbricato rurale e riutilizzo della cubatura esistente per la chiusura del pilotis del fabbricato, presentata il 03/08/2006 con il n. 6660 di protocollo, rilasciata il 29/03/2007 con il n. 02 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica per SCA: €4.000,00

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

BENI IN SANT'ANGELO DI BROLO C.DA SANTA DOMENICA 5, FRAZIONE C.DA
SANTA DOMENICA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a SANT'ANGELO DI BROLO c.da Santa Domenica 5, frazione c.da Santa Domenica, della superficie commerciale di **235,55** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento su tre livelli (superficie coperta di 327,00mq e scoperta di 145,00mq) suddiviso in: n. 1 cucina, n. 1 pranzo, n. 3 stanze da letto, n. 2 bagni, corridio e disimpegno. Oltre a magazzino, box auto e corte privata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,80 (media). Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2378 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 03, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: c.da Santa Domenica n. 5, piano: T-1, 2, intestato a [REDACTED] derivante da variazione catastale
Coerenze: stessa ditta, altra ditta e strada comunale
- foglio 13 particella 2378 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 03, consistenza 57 mq, indirizzo catastale: c.da Santa Domenica n. 5, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da variazione catastale
[REDACTED] stessa ditta e altre ditte
- foglio 13 particella 2378 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 01, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: c.da Santa Domenica n. 5, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da variazione catastale
Coerenze: stessa ditta e altre ditte

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Capo D'Orlando). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento su tre livelli (superficie coperta di 327,00mq e scoperta di 145,00mq) suddiviso in: n. 1 cucina, n. 1 pranzo, n. 3 stanze da letto, n. 2 bagni, corridio e disimpegno. Oltre a magazzino, box auto e corte privata.

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	al di sotto della media	
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno - c.a.	al di sopra della media	

solai: soletta in cemento armato in opera

buono 

strutture verticali: costruite in cemento armato

buono 

travi: costruite in cemento armato

buono 

CLASSE ENERGETICA:



[124 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 202115 (emesso e da depositare) registrata in data 12/10/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cucina	13,97	x	100 %	=	13,97
pranzo	26,29	x	100 %	=	26,29
letto 1	19,25	x	100 %	=	19,25
letto 2	22,00	x	100 %	=	22,00
letto 3	15,62	x	100 %	=	15,62
bagno 1	10,23	x	100 %	=	10,23
bagno 2	3,96	x	100 %	=	3,96
corridoio	15,68	x	100 %	=	15,68
disimpegno	3,30	x	100 %	=	3,30
balconi	30,40	x	30 %	=	9,12
sottotetto	86,24	x	35 %	=	30,18
portico/ingresso	22,80	x	35 %	=	7,98
portico	13,90	x	35 %	=	4,87
corte 1	98,00	x	10 %	=	9,80
corte 2	16,60	x	10 %	=	1,66
locale tecnico	9,00	x	15 %	=	1,35
palmento	24,20	x	15 %	=	3,63
magazzino/deposito	49,83	x	50 %	=	24,92
box auto	19,58	x	60 %	=	11,75
Totale:	500,85				235,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita. Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **180.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento di stima per deterioramento fisico, deperimento dei componenti edilizi ed usura nel tempo.	-18.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 162.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 162.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita. Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Sant'Angelo di Brolo, agenzie: Patti, ed inoltre: Costruttori, altri tecnici CTU ed operatori del settore edilizio.

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
C	appartamento	235,55	0,00	162.000,00	162.000,00
				162.000,00 €	162.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 158.000,00**

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: **€ 23.700,00**

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: **€ 134.300,00**

data 12/10/2021

il tecnico incaricato
FRANCESCO CASAMENTO