



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca di Credito Cooperativo della Valle del Fitalia Soc. Coop.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gianluca A. Peluso

CUSTODE:

Avv. Stefano Ceraolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Domenica Occhino

CF:CCHDNC74D42F158L

con studio in FALCONE (ME) Via Nazionale, 250

telefono: 3452249476

email: mimma.occhino@gmail.com

PEC: domenica.occhino@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a LONGI Via Santa Croce, della superficie commerciale di **89,99** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, posta al piano terra, è adibita a deposito di cereali e laboratorio per la trasformazione dei prodotti. Allo stato del sopralluogo, i locali interni si presentano in stato di abbandono. L'immobile è provvisto di una piccola fascia di pertinenza che corre lungo tutto il fronte principale del fabbricato, prospiciente la via Santa Croce. L'ingresso avviene direttamente dalla strada pubblica,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1041 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 75 mq, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA CROCE SNC , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: NORD: Altra ditta; SUD: Stessa ditta; EST: Via Santa Croce; OVEST: Terrapieno

L'intero edificio sviluppa 3 (oltre piano sottotetto) piano, . Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,99 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.093,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.729,13
Data della valutazione:	13/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/04/2013 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 17154/6582 di repertorio, iscritta il 15/04/2013 a Messina ai nn. 9252/887, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 170.000,00

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 12/11/1998 a firma di Notaio Lisi Federico ai nn. 21020 di repertorio, iscritta il 17/11/1998 a Messina ai nn. 25077/2753, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 110.000,00

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 19/04/2002 a firma di Notaio Giambò Antonella ai nn. 18251 di repertorio, iscritta il 22/04/2002 a Messina ai nn. 10355/1067, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 129.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/11/2019 ai nn. 1042 di repertorio, trascritta il 20/12/2019 a Messina ai nn. 34807/26135, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo N. 96/2017 del 10/03/2017

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di sentenza dichiarativa di usucapione del Pretore di Naso, n. 90 del 16/11/1995 , depositata il 23/11/1995, trascritto il 29/11/1995 a Messina ai nn. 25427/29971

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di sentenza dichiarativa di usucapione del Pretore di Naso, n. 90 del 16/11/1995 , depositata il 23/11/1995, trascritto il 29/11/1995 a Messina ai nn. 25427/29971

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 5/94, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni f.t. , presentata il 20/09/1993, rilasciata il 28/01/1994 con il n. 5/94 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. 2/96, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per il cambio di destinazione d'uso del piano terra, presentata il 13/06/1995, rilasciata il 01/03/1996 con il n. 2/96 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 04/DRU del 15/02/2000, l'immobile ricade in zona "F" VERDE PUBBLICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) (RELATIVA AL SUB 1): €1.200,00
- Certificazione sui materiali (RELATIVA A TUTTO IL FABBRICATO): €4.800,00
- RSU (RELATIVA A TUTTO IL FABBRICATO): €1.000,00
- Collaudo statico (RELATIVO A TUTTO IL FABBRICATO): €2.000,00
- Calcolo di verifica delle strutture esistenti (RELATIVO A TUTTO IL FABBRICATO): €4.000,00

VALUTAZIONE GENERALE RIFERITA A TUTTO IL CORPO DI FABBRICA. Con riferimento all'aspetto di natura strutturale, agli atti del Genio Civile, risulta depositato il progetto di cui alla C.E. 5/94 e non quello successivo relativo alla C.E. 2/96. Inoltre non risultano depositati la relazione a strutture ultimate (RSU) e neanche il collaudo statico. Di fatto, nel fabbricato si riscontrano delle difformità rispetto agli elaborati strutturali autorizzati (assenza della scala interna in C.A. di accesso ai piani soprastanti). Stante quanto descritto, si rende necessario procedere alla esecuzione delle prove sui materiali (CIs e acciai), redigere nuovo progetto esecutivo delle strutture, verificando l'eventuale necessità di interventi di adeguamento, in tal caso procedere all'esecuzione di tali interventi, quindi redigere sia la RSU (Relazione a Strutture Ultimate) che il certificato di collaudo statico propedeutico alla richiesta di rilascio agibilità.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LONGI VIA SANTA CROCE
LABORATORIO ARTIGIANALE
DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a LONGI Via Santa Croce, della superficie commerciale di **89,99** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, posta al piano terra, è adibita a deposito di cereali e laboratorio per la trasformazione dei prodotti. Allo stato del sopralluogo, i locali interni si presentano in stato di abbandono. L'immobile è provvisto di una piccola fascia di pertinenza che corre lungo tutto il fronte principale del fabbricato, prospiciente la via Santa Croce. L'ingresso avviene direttamente dalla strada pubblica,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1041 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 75 mq, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA CROCE SNC , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: NORD: Altra ditta; SUD: Stessa ditta; EST: Via Santa Croce; OVEST: Terrapieno

L'intero edificio sviluppa 3 (oltre piano sottotetto) piano, . Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale , le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Frazzanò 5.1 km; Tortorici 6.1 km; Mirto 6.4 km; San Marco d'Alunzio 6.7 km). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si rappresenta che il fabbricato si sviluppa su 4 piani, rispetto al piano stradale della via Santa Croce, consistenti in 3 elevazioni più sottotetto: il piano terra interrato lungo il lato Sud e per una porzione del lato Ovest, il piano primo risulta interrato solo per una porzione sul lato Sud, il secondo piano è fuori terra.

Inoltre, a seguito dell'accesso ai beni oggetto della presente esecuzione, è emersa la presenza di un piano sottotetto, inaccessibile dall'interno dei sottostanti immobili. L'accesso è possibile solo dalla corte esterna del piano secondo e soltanto tramite la predisposizione di un ponteggio oppure di una scala amovibile. Il sottotetto in questione, del quale è stato comunque rilevato lo stato di fatto e la consistenza, si presenta come un unico vano allo stato rustico, provvisto di finestre, portafinestra e porta di ingresso e con destinazione di deposito occasionale. Il locale rilevato ha un'estensione in pianta pari alla sagoma perimetrale del fabbricato. La copertura è a più falde inclinata ed ha un'altezza interna massima pari a 2,60 mt e minima di 0,55 mt. Il suindicato sottotetto, non risulta censito in catasto e non è oggetto del pignoramento di cui la presente procedura.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> anta a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento e rivestimento in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in WC realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Attività artigianale	70,80	x	100 %	=	70,80
Ripostiglio	15,65	x	100 %	=	15,65
WC	2,95	x	100 %	=	2,95
Corte - Pertinenza	5,90	x	10 %	=	0,59
Totale:	95,30				89,99

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,99 x 690,00 = **62.093,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.093,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.093,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Longi (ME), osservatori del mercato immobiliare operanti nella zona in esame

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	89,99	0,00	62.093,10	62.093,10
				62.093,10 €	62.093,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.093,10**

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 **€. 7.363,97**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 41.729,13

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LONGI Via Santa Croce, della superficie commerciale di **128,23** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare, posta al piano primo, con accesso dalla scala esterna posta sul lato Est del fabbricato. Tramite la suindicata scala comune, è consentito l'accesso ai piani soprastanti. L'immobile è composto da n. 3 vani, con annesso wc e n.2 ripostigli. Una porzione della corte di pertinenza è stata chiusa con una struttura amovibile in alluminio ricavando, in tal modo, un ripostiglio a servizio dell'unità immobiliare. Gli spazi interni, nonostante siano rifiniti, versano in evidente stato di abbandono. L'immobile è provvisto di un balcone che corre lungo tutto il fronte principale del fabbricato e si affaccia sulla via Santa Croce.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1041 sub. 5 (ex sub 3) (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA CROCE SNC, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: Altra ditta; SUD: Stessa ditta; EST: Via Santa Croce; OVEST: Terrapieno (stessa ditta)
Il sub 5 (ex sub 3) è stato generato a seguito di presentazione pratica DOCFA prot. n. ME0052517 del 08/05/2023 per regolarizzazione catastale, necessaria ai fini dell'aggiornamento per l'esatta rappresentazione grafica dell'immobile

L'intero edificio sviluppa 3 (oltre piano sottotetto) piano, . Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.327,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.378,63
Data della valutazione:	13/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/04/2013 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 17154/6582 di repertorio, iscritta il 15/04/2013 a Messina ai nn. 9252/887, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 170.000,00

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 12/11/1998 a firma di Notaio Lisi Federico ai nn. 21020 di repertorio, iscritta il 17/11/1998 a Messina ai nn. 25077/2753, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 110.000,00

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 19/04/2002 a firma di Notaio Giambò Antonella ai nn. 18251 di repertorio, iscritta il 22/04/2002 a Messina ai nn. 10355/1067, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 129.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/11/2019 ai nn. 1042 di repertorio, trascritta il 20/12/2019 a Messina ai nn. 34807/26135, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo N. 96/2017 del 10/03/2017

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di sentenza dichiarativa di usucapione del Pretore di Naso, n. 90 del 16/11/1995 , depositata il 23/11/1995, trascritto il 29/11/1995 a Messina ai nn. 25427/29971

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di sentenza dichiarativa di usucapione del Pretore di Naso, n. 90 del 16/11/1995 , depositata il 23/11/1995, trascritto il 29/11/1995 a Messina ai nn. 25427/29971

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **5/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni f.t. , presentata il 20/09/1993, rilasciata il 28/01/1994 con il n. 5/94 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **2/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per il cambio di destinazione d'uso del piano terra, presentata il 13/06/1995, rilasciata il 01/03/1996 con il n. 2/96 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 04/DRU del 15/02/2000, l'immobile ricade in zona "F" VERDE PUBBLICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme.**

Regolarizzazione effettuata tramite pratica DOCFA prot. n. ME0052517 del 08/05/2023

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; mancanza di agibilità; chiusura di porzione di corte di pertinenza

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria (RELATIVA AL SUB 5 ex SUB 3): €2.000,00
- Oneri e diritti per regolarizzazione (RELATIVI AL SUB 5 ex SUB 3): €1.500,00
- SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) (RELATIVA AL SUB 5 ex SUB 3): €1.200,00
- Certificazione sui materiali (RELATIVA A TUTTO IL FABBRICATO): €4.800,00
- RSU (RELATIVA A TUTTO IL FABBRICATO): €1.000,00
- Collaudo statico (RELATIVO A TUTTO IL FABBRICATO): €2.000,00
- Calcolo di verifica delle strutture esistenti (RELATIVO A TUTTO IL FABBRICATO): €4.000,00

VALUTAZIONE GENERALE RIFERITA A TUTTO IL CORPO DI FABBRICA. Con riferimento all'aspetto di natura strutturale, agli atti del Genio Civile, risulta depositato il progetto di cui alla C.E. 5/94 e non quello successivo relativo alla C.E. 2/96. Inoltre non risultano depositati la relazione a strutture ultimate (RSU) e neanche il collaudo statico. Di fatto, nel fabbricato si riscontrano delle difformità rispetto agli elaborati strutturali autorizzati (assenza della scala interna in C.A. di accesso ai piani soprastanti). Stante quanto descritto, si rende necessario procedere alla esecuzione delle prove sui materiali (CIs e acciai), redigere nuovo progetto esecutivo delle strutture, verificando l'eventuale necessità di interventi di adeguamento, in tal caso procedere all'esecuzione di tali interventi, quindi redigere sia la RSU (Relazione a Strutture Ultimate) che il certificato di collaudo statico propedeutico alla richiesta di rilascio agibilità.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LONGI VIA SANTA CROCE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LONGI Via Santa Croce, della superficie commerciale di **128,23** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare, posta al piano primo, con accesso dalla scala esterna posta sul lato Est del fabbricato. Tramite la suindicata scala comune, è consentito l'accesso ai piani soprastanti. L'immobile è composto da n. 3 vani, con annesso wc e n.2 ripostigli. Una porzione della corte di pertinenza è stata chiusa con una struttura amovibile in alluminio ricavando, in tal modo, un ripostiglio a servizio dell'unità immobiliare. Gli spazi interni, nonostante siano rifiniti, versano in evidente stato di abbandono. L'immobile è provvisto di un balcone che corre lungo tutto il fronte

principale del fabbricato e si affaccia sulla via Santa Croce.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1041 sub. 5 (ex sub 3) (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA CROCE SNC, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: **NORD:** Altra ditta; **SUD:** Stessa ditta; **EST:** Via Santa Croce; **OVEST:** Terrapieno (stessa ditta)

Il sub 5 (ex sub 3) è stato generato a seguito di presentazione pratica DOCFA prot. n. ME0052517 del 08/05/2023 per regolarizzazione catastale, necessaria ai fini dell'aggiornamento per l'esatta rappresentazione grafica dell'immobile

L'intero edificio sviluppa 3 (oltre piano sottotetto) piano, . Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale , le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Frazzanò 5.1 km; Tortorici 6.1 km; Mirto 6.4 km; San Marco d'Alunzio 6.7 km). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si rappresenta che il fabbricato si sviluppa su 4 piani, rispetto al piano stradale della via Santa Croce, consistenti in 3 elevazioni più sottotetto: il piano terra interrato lungo il lato Sud e per una porzione del lato Ovest, il piano primo risulta interrato solo per una porzione sul lato Sud, il secondo piano è fuori terra. Inoltre, a seguito dell'accesso ai beni oggetto della presente esecuzione, è emersa la presenza di un piano sottotetto, inaccessibile dall'interno dei sottostanti immobili. L'accesso è possibile solo dalla corte esterna del piano secondo e soltanto tramite la predisposizione di un ponteggio oppure di una scala amovibile. Il sottotetto in questione, del quale è stato comunque rilevato lo stato di fatto e la consistenza, si presenta come un unico vano allo stato rustico, provvisto di finestre, portafinestra e porta di ingresso e con destinazione di deposito occasionale. Il locale rilevato ha un'estensione in pianta pari alla sagoma perimetrale del fabbricato. La copertura è a più falde inclinata ed ha un'altezza interna massima pari a 2,60 mt e minima di 0,55 mt. Il suindicato sottotetto, non risulta censito in catasto e non è oggetto del pignoramento di cui la presente procedura.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle di ceramica tipo "cotto"	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> scuretti realizzate in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

alluminio

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento e rivestimento in pietra

nella media

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

nella media

scaie: esterna con rivestimento in battuto di cemento

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

al di sotto della media

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in comunale

al di sotto della media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media

scaie esterne: a rampa unica costruite in cemento armato

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio

nella media

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano 1	80,40	x	100 %	=	80,40
Vano 2	15,40	x	100 %	=	15,40
Vano 3	10,70	x	100 %	=	10,70
WC	5,25	x	100 %	=	5,25
Ripostiglio	7,30	x	100 %	=	7,30
Ripostiglio 2	15,60	x	30 %	=	4,68
Balcone	12,20	x	30 %	=	3,66
Corte - Pertinenza piano primo	8,35	x	10 %	=	0,84
Totale:	155,20				128,23

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,22 x 490,00 = **62.827,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 62.827,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 62.827,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Longi (ME), osservatori del mercato immobiliare operanti nella zona in esame

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	128,22	0,00	62.827,80	62.827,80
				62.827,80 €	62.827,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 16.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.327,80

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:	€. 6.949,17
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:	€. 39.378,63

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LONGI Via Santa Croce, della superficie commerciale di **126,92** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano secondo, con accesso dalle scale esterne comuni ai beni in esame: la prima rampa è posta sul lato Est e conduce dal piano terra al piano primo; la seconda rampa è posta sul lato Sud del fabbricato, conduce dal piano primo al piano secondo. Quest'ultima rampa di scala, sbarca sulla corte di pertinenza, dove trova luogo l'ingresso alla casa al secondo piano. L'immobile è composto da un ampio locale destinato a cucina/pranzo, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, wc, ripostiglio e corridoio. Gli spazi interni sono rifiniti ed in buono stato di conservazione. Le pareti sono rifinite con pittura murale per interni, invece i rivestimenti verticali dei servizi sono costituiti da piastrelle di ceramica. Il pavimento è rifinito con piastrelle in gres effetto "cotto". L'appartamento è provvisto di un balcone che corre lungo tutto il fronte principale del fabbricato e si affaccia sulla via Santa Croce.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1041 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA CROCE SNC, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: NORD: Altra ditta; SUD: Stessa ditta; EST: Via Santa Croce; OVEST: Terrapieno (stessa ditta)

L'intero edificio sviluppa 3 (oltre piano sottotetto) piano, . Immobile costruito nel 1994.

B sottotetto non abitabile a LONGI Via Santa Croce, della superficie commerciale di **59,55** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene di cui al corpo "B" del presente Lotto 3, proviene dalla Proc. Esec. 39/2024 R.G.E. che è stata riunita alla presente, iscritta al n. 90/2019 R.G.E. giusto provvedimento del 09/07/2024.

Locale sottotetto, con destinazione di deposito occasionale, costituito da un unico vano allo stato rustico, provvisto di finestre, portafinestra e porta di ingresso che si affaccia sul vuoto. Il locale rilevato ha un'estensione in pianta pari alla sagoma perimetrale del fabbricato, di cui fa parte integrante, e si sviluppa seguendo una geometria a "L". Il vano sottotetto risulta inaccessibile dall'interno del sottostante immobile, pertanto l'accesso avviene esclusivamente dall'esterno del fabbricato, predisponendo eventuali elementi mobili di collegamento verticale, come scale amovibili o trabattelli, che dovranno necessariamente trovare luogo sulla corte di pertinenza dell'immobile posto al piano sottostante (piano 2°, sub. 4 di cui al corpo "A"). Il tetto è stato realizzato a due falde inclinate, con una struttura portante in C.A., orditura principale in putrelle d'acciaio e orditura

secondaria con travetti di legno e soprastante tavolato e manto di copertura di tegole portoghesi. L'altezza interna massima è pari a metri 2,60 e quella minima a metri 0,55.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di variabile da 2,60 a 0,55 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1041 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 104 mq, rendita 306,16 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA CROCE SNC, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: Altra ditta; SUD: Stessa ditta; EST: Via Santa Croce; OVEST: Terrapieno (stessa ditta)

L'intero edificio sviluppa 3 (oltre al piano sottotetto) piano, . Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	186,46 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.061,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.002,36
Data della valutazione:	13/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/04/2013 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 17154/6582 di repertorio, iscritta il 15/04/2013 a Messina ai nn. 9252/887, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 170.000,00

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 12/11/1998 a firma di Notaio Lisi Federico ai nn. 21020 di repertorio, iscritta il 17/11/1998 a Messina ai nn. 25077/2753, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 110.000,00

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 19/04/2002 a firma di Notaio Giambò Antonella ai nn. 18251 di repertorio, iscritta il 22/04/2002 a Messina ai nn. 10355/1067, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 129.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/11/2019 ai nn. 1042 di repertorio, trascritta il 20/12/2019 a Messina ai nn. 34807/26135, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo N. 96/2017 del 10/03/2017

pignoramento, stipulata il 14/03/2024 ai nn. 204 di repertorio, trascritta il 16/04/2024 a Messina ai nn. 10653/8396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo N. 96/2017 del 10/03/2017 .

La formalità è riferita solamente a corpo "B" del Lotto 3

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di sentenza dichiarativa di usucapione del Pretore di Naso, n. 90 del 16/11/1995 , depositata il 23/11/1995, trascritto il 29/11/1995 a Messina ai nn. 25427/29971

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di sentenza dichiarativa di usucapione del Pretore di Naso, n. 90 del 16/11/1995 , depositata il 23/11/1995, trascritto il 29/11/1995 a Messina ai

nn. 25427/29971

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **5/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni f.t. , presentata il 20/09/1993, rilasciata il 28/01/1994 con il n. 5/94 di protocollo, agibilità del 28/02/2003

Concessione Edilizia N. **2/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per il cambio di destinazione d'uso del piano terra, presentata il 13/06/1995, rilasciata il 01/03/1996 con il n. 2/96 di protocollo, agibilità del 28/02/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 04/DRU del 15/02/2000, l'immobile ricade in zona "F" VERDE PUBBLICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - CON RIFERIMENTO AL SUB 4, PIANO SECONDO, DI CUI AL CORPO "A" , la difformità è inerente la diversa distribuzione degli spazi interni. - CON RIFERIMENTO AL SUB 6, PIANO TERZO, DI CUI AL CORPO "B", si rappresenta che dall'unica sezione presente in atti, quella trasversale (A-B), allegata alla C.E. 5/94, si evince che la porzione di sottotetto che prospetta sulla via Santa Croce risulta realizzata allo stato rustico, in modo tale che una volta rifinita sarà tale da giudicarsi conforme agli elaborati grafici del progetto autorizzato con la suindicata pratica edilizia. Di contro la porzione di sottotetto che si affaccia sul terrapieno, lato monte, non rispetta le previsioni progettuali né i parametri imposti dal regolamento edilizio dello strumento urbanistico, quindi è difforme rispetto a quanto previsto dal titolo autorizzativo e peraltro non sanabile.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Cila in sanatoria (RIFERITA AL SUB 4 PIANO 2): €1.000,00
- Certificazione sui materiali (RIFERITA A TUTTO IL FABBRICATO): €4.800,00
- RSU (RIFERITA A TUTTO IL FABBRICATO): €1.000,00
- Collaudo statico (RIFERITO A TUTTO IL FABBRICATO): €2.000,00
- Calcolo di verifica delle strutture esistenti (RELATIVO A TUTTO IL FABBRICATO): €4.000,00
- SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) (RELATIVA AL SUB 4): €1.200,00
- Scia in sanatoria (RIFERITA AL SUB 6 PIANO 3): €2.400,00

VALUTAZIONE GENERALE RIFERITA A TUTTO IL CORPO DI FABBRICA. Con riferimento all'aspetto di natura strutturale, agli atti del Genio Civile, risulta depositato il progetto di cui alla C.E. 5/94 e non quello successivo relativo alla C.E. 2/96. Inoltre non risultano depositati la relazione a strutture ultimate (RSU) e neanche il collaudo statico. Di fatto, nel fabbricato si riscontrano delle difformità rispetto agli elaborati strutturali autorizzati (assenza della scala interna in C.A. di accesso ai piani soprastanti). Stante quanto descritto, si rende necessario procedere alla esecuzione delle prove sui materiali (CIs e acciai), redigere nuovo progetto esecutivo delle strutture, verificando l'eventuale necessità di interventi di adeguamento, in tal caso procedere all'esecuzione di tali interventi, quindi redigere sia la RSU (Relazione a Strutture Ultimate) che il certificato di collaudo statico, propedeutico alla richiesta di rilascio agibilità.

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

BENI IN LONGI VIA SANTA CROCE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LONGI Via Santa Croce, della superficie commerciale di **126,92** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano secondo, con accesso dalle scale esterne comuni ai beni in esame: la prima rampa è posta sul lato Est e conduce dal piano terra al piano primo; la seconda rampa è posta sul lato Sud del fabbricato, conduce dal piano primo al piano secondo. Quest'ultima rampa di scala, sbarca sulla corte di pertinenza, dove trova luogo l'ingresso alla casa al secondo piano. L'immobile è composto da un ampio locale destinato a cucina/pranzo, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, wc, ripostiglio e corridoio. Gli spazi interni sono rifiniti ed in buono stato di conservazione. Le pareti sono rifinite con pittura murale per interni, invece i rivestimenti verticali dei servizi sono costituiti da piastrelle di ceramica. Il pavimento è rifinito con piastrelle in gres effetto "cotto". L'appartamento è provvisto di un balcone che corre lungo tutto il fronte principale del fabbricato e si affaccia sulla via Santa Croce.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1041 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani,

rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA CROCE SNC, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: NORD: Altra ditta; SUD: Stessa ditta; EST: Via Santa Croce; OVEST: Terrapieno (stessa ditta)

L'intero edificio sviluppa 3 (oltre piano sottotetto) piano, . Immobile costruito nel 1994.

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 Frazzanò 5.1 km; Tortorici 6.1 km; Mirto 6.4 km; San Marco d'Alunzio 6.7 km). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si rappresenta che il fabbricato si sviluppa su 4 piani, rispetto al piano stradale della via Santa Croce, consistenti in 3 elevazioni più sottotetto: il piano terra interrato lungo il lato Sud e per una porzione del lato Ovest, il piano primo risulta interrato solo per una porzione sul lato Sud, il secondo piano è fuori terra. Inoltre, a seguito dell'accesso ai beni oggetto della presente esecuzione, è emersa la presenza di un piano sottotetto, inaccessibile dall'interno dei sottostanti immobili. L'accesso è possibile solo dalla corte esterna del piano secondo e soltanto tramite la predisposizione di un ponteggio oppure di una scala amovibile. Il sottotetto in questione, del quale è stato comunque rilevato lo stato di fatto e la consistenza, si presenta come un unico vano allo stato rustico, provvisto di finestre, portafinestra e porta di ingresso e con destinazione di deposito occasionale. Il locale rilevato ha un'estensione in pianta pari alla sagoma perimetrale del fabbricato. La copertura è a più falde inclinata ed ha un'altezza interna massima pari a 2,60 mt e minima di 0,55 mt. Il suindicato sottotetto, non risulta censito in catasto e non è oggetto del pignoramento di cui la presente procedura.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno	al di sopra della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento e rivestimento in pietra	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cemento	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono	
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> scuretti realizzate in alluminio	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica	buono	
<i>scaie:</i> esterna con rivestimento in battuto di cemento	nella media	

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in comunale

nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media

scaie esterne: a rampa unica costruite in cemento armato

nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media

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
Cucina/Pranzo	48,05	x	100 %	=	48,05
Camera 1	21,55	x	100 %	=	21,55
Camera 2	16,65	x	100 %	=	16,65
Ripostiglio	6,10	x	100 %	=	6,10
WC	4,05	x	100 %	=	4,05
Bagno	12,30	x	100 %	=	12,30
Corridoio	10,40	x	100 %	=	10,40
Balcone	12,20	x	30 %	=	3,66
Corte - Pertinenza piano secondo	41,55	x	10 %	=	4,16
Totale:	172,85				126,92

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,92 x 560,00 = **71.075,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.075,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.075,20**

BENI IN LONGI VIA SANTA CROCE

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

sottotetto non abitabile a LONGI Via Santa Croce, della superficie commerciale di **59,55** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene di cui al corpo "B" del presente Lotto 3, proviene dalla Proc. Esec. 39/2024 R.G.E. che è stata riunita alla presente, iscritta al n. 90/2019 R.G.E. giusto provvedimento del 09/07/2024.

Locale sottotetto, con destinazione di deposito occasionale, costituito da un unico vano allo stato rustico, provvisto di finestre, portafinestra e porta di ingresso che si affaccia sul vuoto. Il locale rilevato ha un'estensione in pianta pari alla sagoma perimetrale del fabbricato, di cui fa parte integrante, e si sviluppa seguendo una geometria a "L". Il vano sottotetto risulta inaccessibile dall'interno del sottostante immobile, pertanto l'accesso avviene esclusivamente dall'esterno del fabbricato, predisponendo eventuali elementi mobili di collegamento verticale, come scale amovibili o trabattelli, che dovranno necessariamente trovare luogo sulla corte di pertinenza dell'immobile posto al piano sottostante (piano 2°, sub. 4 di cui al corpo "A"). Il tetto è stato realizzato a due falde inclinate, con una struttura portante in C.A., orditura principale in putrelle d'acciaio e orditura secondaria con travetti di legno e soprastante tavolato e manto di copertura di tegole portoghesi. L'altezza interna massima è pari a metri 2,60 e quella minima a metri 0,55.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di variabile da 2,60 a 0,55 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1041 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 104 mq, rendita 306,16 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA CROCE SNC, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: Altra ditta; SUD: Stessa ditta; EST: Via Santa Croce; OVEST: Terrapieno (stessa ditta)

L'intero edificio sviluppa 3 (oltre al piano sottotetto) piano, . Immobile costruito nel 1994.

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 Frazzanò 5.1 km; Tortorici 6.1 km; Mirto 6.4 km; San Marco d'Alunzio 6.7 km). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	al di sopra della media	
<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in alluminio	al di sopra della media	

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni , il
rivestimento è realizzato in intonaco di cemento

nella media 

nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in cemento armato

nella media 

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
Deposito/sottotetto	119,10	x	50 %	=	59,55
Totale:	119,10				59,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,55 x 260,00 = **15.483,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per immobile allo stato rustico	-3.096,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.386,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.386,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Longi (ME), osservatori del mercato immobiliare operanti nella zona in esame

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	126,92	0,00	71.075,20	71.075,20

B	sottotetto non abitabile	59,55	0,00	12.386,40	12.386,40
				83.461,60 €	83.461,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.061,60**

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: **€. 10.059,24**

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: **€. 57.002,36**

data 13/09/2024

il tecnico incaricato
Domenica Occhino