



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

IRCAC

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Michela Agata La PORTA

CUSTODE:

Avv. Pino CAMPIONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Antonino Costantino

CF: CSTNNN68L06G377G

con studio in PATTI (ME) via lucania 3

telefono: 3383238182

fax: 1782242832

email: costantinot@tiscali.it

PEC: antonino.costantino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato abitativo indipendente** a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Via Croce Milia 5-5/A, della superficie commerciale di **197,39** mq per la quota di:

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

Trattasi di una unità residenziale, facente parte di unico modesto fabbricato indipendente, a quattro elev. f.t., con scala interna a forma di elle, che collega i vari livelli di piano abitativi, con due ingressi autonomi, occupante una superficie totale lorda di circa mq. 190,30, oltre, balconi e terrazzo di superficie complessiva di circa mq. 21,80. Detto immobile abitativo, precisamente risulta meglio costituito al piano terra da : unico ampio vano , una cucina , un wc, un ripostiglio sotto scala, con accesso esclusivo dal civico 5 e con ulteriore accesso dal civico 5/A , di superficie lorda di circa mq. 50,30. I restanti piani che compongono detta struttura, hanno accesso dal civico 5/A, è risultano essere costituiti da: un piano primo , composto da un corridoio, una camera, un bagno, un ripostiglio, di superficie lorda di circa mq. 50,30 e un balcone di circa mq. 3,60; da un piano secondo, destinato a zona corridoio, una camera, un bagno, un ripostiglio, di superficie lorda di circa mq. 50,30 e un balcone di circa mq. 3,60; ed infine, formato da: un piano terzo (piano attico) , su cui risulta, un piccolo disimpegno, una zona pranzo -salotto, una cucina , un ripostiglio, di superficie lorda di circa mq. 39,30 ,oltre, balcone di circa mq. 3,60 e terrazzo di circa mq. 11,00.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, scala interna , ha un'altezza interna di h. 3.55 a P.T. , i restanti piani h. 3.00 circa .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1019 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 760,48 Euro, indirizzo catastale: Via Croce Milia n° 5-5/A, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 15/04/2013 pratica n° ME 0088583 in atti dal 15/04/2013 variazione di classamento (n. 15265.1/2013)

Coerenze: Via pubblica Croce Milia , da cui si ha accesso, e con i restanti lati con fabbricati alle particelle n° 976, 977 e 978

Si rappresenta che l'attuale unità immobiliare identificata con il sub 3 della particella 1019 del fog. 3, è stata costituita per soppressione dell'ex sub 2 e dell' ex sub 1, con pratica di Fusione catastale n° ME 0121905 in data 17/05/2012 (n° 10226.1/2012) .-

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,39 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.751,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.838,00
Data della valutazione:	05/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo rinnovabile di anno in anno , stipulato il 17/09/2021, con scadenza il 31/08/2022, registrato il 20/09/2021 a S. Agata di Militello ai nn. 21092015332519200 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1.800, 00 (canone annuo) .

Si specifica , a maggiore precisione, che nel contratto di locazione gli immobili locati risultano essere limitamente quelli posti al piano primo ,secondo e terzo con accesso dal civico 5/A, mentre, l'immobile posto al piano terra, il cui accesso avviene sia dal civico 5 e 5/A , rimane libero in capo all' esecutata (Cerniglia) .

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 06/11/2012 a firma di Not. Valeria Ricciardello da Collesano, ai nn. 177/140 di repertorio, iscritta il 07/11/2012 a Messina ai nn. 28178/2636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo condizionato .

Importo ipoteca: €249.966,64.

Importo capitale: €. 124.983,32

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2023 a firma di Tribunale di Patti ai nn. 19 di repertorio, trascritta il 06/04/2023 a Messina ai nn. 9537/7437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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 atto di Donazione (dal 26/04/2001), con atto stipulato il 26/04/2001 a firma di Not. Francesco Minutella, da Castelbuono, ai nn. 5206 di repertorio, registrato il 15/05/2001 a Cefalu' ai nn. 460, trascritto il 16/05/2001 a Messina ai nn. 12715/10587.

Detta donazione , è precisamente piano terra con area libera soprastante, avveniva da potere della signora [REDACTED] con giusto atto di permuta rogato dal Notaio Luigi Vittorio Cravosio, di S. Stefano di Camastra (ME), in data 03/06/1964 con rep. n° 22872 e trascritto a Messina in data 01/07/1964 ai n° 12459/11380

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di Donazione (dal 16/12/2011), con atto stipulato il 16/12/2011 a firma di Not. Federico Lisi , da S. Agata di Militello ai nn. 30991/14591 di repertorio, registrato il 29/12/2011 a S. Agata di Militello ai nn. 1444, trascritto il 30/12/2011 a Messina ai nn. 39146/28949.

Detta donazione avveniva da potere della signora [REDACTED] con giusto atto di donazione rogato dal Not. Francesco Minutella, da Castelbuono, trascritto a Messina il 16/05/2001 ai n° 12715/10587

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di Donazione (dal 26/04/2001 fino al 16/12/2011), con atto stipulato il 26/04/2001 a firma di Not. Francesco Minutella, da Castelbuono, ai nn. 5206 di repertorio, registrato il 15/05/2001 a Cefalu' ai nn. 460, trascritto il 16/05/2001 a Messina ai nn. 12715/10587.

Detta donazione avveniva da potere della signora [REDACTED] con giusto atto di permuta rogato dal Notaio Luigi Vittorio Cravosio, di S. Stefano di Camastra (ME) in data 03/06/1964 con rep. n° 22872 e trascritto a Messina in data 01/07/1964 ai n° 12459/11380

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **2445/65**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Sopraelevare primo piano casa in Via Croce Milia 5 , presentata il 12/06/1965.

Si rileva che la succitata Licenza di Costruzione, unitamente agli elaborati grafici progettuali, non sono stati riscontrati nell'archivio storico urbanistico dell'Ufficio Tecnico Comunale

Licenza di Costruzione N. **4073/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevare secondo piano e piano attico casa in Via Croce Milia 5 , presentata il 31/08/1965, rilasciata il 02/01/1966, agibilità del 18/05/1966

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto Dirigenziale n°419 del 20/04/2004 -Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente-Dipartimento Regionale Urbanistica-, l'immobile ricade in zona B1 -Trasformazione per singoli edifici. Norme tecniche di attuazione ed indici: (c.1)Nelle zone indicate con il simbolo B1 è consentita la costruzione per singoli edifici nelle aree libere, ovvero la trasformazione mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei singoli lotti, ovvero la sopraelevazione. Nelle aree libere è consentito l'intervento edilizio diretto solo per lotti interclusi e di superficie non superiore ai 1.000 mq ai sensi dell'art 39 della L. R. 19/1972 . Per lotti di superficie superiore ai 1.000 mq sarà necessario piano di lottizzazione. (c.2) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 5 mc/mq per i lotti di superficie superiore a 200 mq. ; (c.3) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 9 mc/mq per i lotti di superficie inferiore a 120 mq. (c.4) Il volume realizzabile sarà di 1000 mc per i lotti di superficie superiore a mq. 120 e fino a 200 mq. ; (c.5) La superficie di cui ai commi c2, c3, c4 dovrà risultare da frazionamento certo anteriore al 27/12/1978; (c.6) Indice di copertura 1 mq/mq ; (c.7) Il numero dei piani massimo fuori terra non può essere superiore a tre ; (c.8) L'altezza massima consentita è di mt. 11,00; (c.9) Sono ammessi cortili e chiostrine ; (c.10) La tipologia è libera ; (c.11) E' prescritto il distacco minimo assoluto di mt. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti riconducibili nel caso di prospetti su strade pubbliche di larghezza inferiore a mt. 10.00; (c.12) Sono ammesse testate cieche tra fabbricati; (c.13) Rispetto ai confini di lotto, i fabbricati possono essere testate cieche o arretrarsi di mt. 5.00 ove per lotti confinanti venga concordato con atto pubblico con i rispettivi proprietari uguale arretramento .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al piano secondo una diversa distribuzione degli spazi interni (locale bagno e camera), e per la nuova realizzazione del vano adibito ad uso ripostiglio . Inoltre, sono state apportate modifiche al prospetto principale per chiusura finestre ai piani primo e secondo, e altresì, è stata realizzata l' apertura di una nuova finestra nella zona del locale cucina , con creazione dell' aggetto balcone prospiciente la via pubblica , in corrispondenza dell'immobile posto al piano terzo (piano attico) . Ed infine, nel prospetto posto a nord (nel lato retrostante) del piano terzo (piano attico) sono state realizzate due finestre di cui, una nel vano ripostiglio e, l'altra, nella vano corridoio. (normativa di riferimento: art 37 DPR n. 380/2001 e s.m.i. , recepito L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana- Pratica di Scia in Sanatoria)

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

Costi di regolarizzazione:

- Per sanzione pecuniaria, che sarà soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia : €1.032,00

- Per diritti d'istruttoria pratica edilizia : €200,00
- competenze tecniche in via provvisoria per pratica Scia in Sanatoria : €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve Spostamento di tramezzatura riguardante posizione porta interna al piano terra, ubicata adiacente il vano scala. Mentre al piano terzo (attico) risulta riportata nella scheda catastale nelle pareti divisorie , del vano ripostiglio e corridoio , due piccoli tratti di muratura anzichè tramezzatura ad un foglio . (normativa di riferimento: dichiarazione di variazione catastale ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n° 652-del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge n. 133 del 26 febbraio 1994) e succ. modif. ed integrz.))

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione all'Agenzia delle Entrate di Messina - servizi catastali pratica Doc. fa di variazione catastale per competenze e spese : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Si precisa che, dette difformità non incidono sulla determinazione dei vani catastali e di rendita catastale , ma solamente , per raffigurare una esatta rispondenza tra lo stato di fatto con situazione in atti catastale effettiva.-

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa , a maggiore precisione che, relativamente all' immobile posto al piano terzo (piano attico), nella zona originariamente indicata in atti progettuali ad uso lavanderia , di avere realizzato, in difformità e/ o in assenza di titolo autorizzativo , la destinazione da locale lavanderia ad uso cucina, con annesso locale a salotto -zona pranzo e un piccolo ripostiglio, con la realizzazione in ampliamento di detta struttura esistente in muratura di mattoni, sulla zona antistante l'annesso terrazzo sia, per una maggiore superficie di circa mq 10,90 che, per una maggiore altezza, in corrispondenza della linea di gronda, di circa h. 1.00 . (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 e s.m.i. , recepito L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana)

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

Allo stato attuale per il succitato tipo di abuso riscontrato al piano terzo (piano attico) , aumento di superficie e di volumetria , non è consentito istanza di sanatoria sia urbanisticamente che strutturale ai fini sismici.

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

BENI IN SANTO STEFANO DI CAMASTRA VIA CROCE MILIA 5-5/A

FABBRICATO ABITATIVO INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato abitativo indipendente a SANTO STEFANO DI CAMASTRA Via Croce Milia 5-5/A,

della superficie commerciale di **197,39** mq per la quota di:

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

Trattasi di una unità residenziale, facente parte di unico modesto fabbricato indipendente, a quattro elev. f.t., con scala interna a forma di elle, che collega i vari livelli di piano abitativi, con due ingressi autonomi, occupante una superficie totale lorda di circa mq. 190,30, oltre, balconi e terrazzo di superficie complessiva di circa mq. 21,80. Detto immobile abitativo, precisamente risulta meglio costituito al piano terra da : unico ampio vano , una cucina , un wc, un ripostiglio sotto scala, con accesso esclusivo dal civico 5 e con ulteriore accesso dal civico 5/A , di superficie lorda di circa mq. 50,30. I restanti piani che compongono detta struttura, hanno accesso dal civico 5/A, è risultano essere costituiti da: un piano primo , composto da un corridoio, una camera, un bagno, un ripostiglio, di superficie lorda di circa mq. 50,30 e un balcone di circa mq. 3,60; da un piano secondo, destinato a zona corridoio, una camera, un bagno, un ripostiglio, di superficie lorda di circa mq. 50,30 e un balcone di circa mq. 3,60; ed infine, formato da: un piano terzo (piano attico) , su cui risulta, un piccolo disimpegno, una zona pranzo -salotto, una cucina , un ripostiglio, di superficie lorda di circa mq. 39,30 ,oltre, balcone di circa mq. 3,60 e terrazzo di circa mq. 11,00.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, scala interna , ha un'altezza interna di h. 3.55 a P.T. , i restanti piani h. 3.00 circa .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1019 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 760,48 Euro, indirizzo catastale: Via Croce Milia n° 5-5/A, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 15/04/2013 pratica n° ME 0088583 in atti dal 15/04/2013 variazione di classamento (n. 15265.1/2013)

Coerenze: Via pubblica Croce Milia , da cui si ha accesso, e con i restanti lati con fabbricati alle particelle n° 976, 977 e 978

Si rappresenta che l'attuale unità immobiliare identificata con il sub 3 della particella 1019 del fog. 3, è stata costituita per soppressione dell'ex sub 2 e dell' ex sub 1, con pratica di Fusione catastale n° ME 0121905 in data 17/05/2012 (n° 10226.1/2012) .-

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cefalu' , S. Agata di Militello,). 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: La sua Ceramica, con il relativo museo civico, Chiesa Madre di San Nicola di Bari, Santuario del Letto Santo, Viale delle Palme, Palazzo Trabia, costa tirrenica e in parte monti Nebrodi.

SERVIZI

farmacie	buono	
municipio	buono	
musei	eccellente	
negozi al dettaglio	buono	
spazi verde	buono	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
biblioteca	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante km 4
aeroporto distante km 134



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

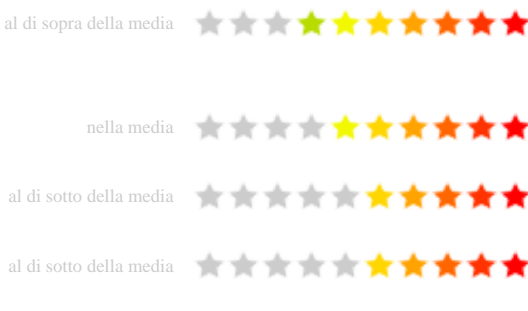
Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a due ante realizzati in legno
manto di copertura: realizzato in tegole
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame. Si rilevano porzioni di lesioni con scrostamento di strato finale di tonachina nel prospetto principale
portone di ingresso: a due ante realizzato in legno
scale: ad elle con rivestimento in marmo bianco e rosso
rivestimento interno: posto in locale bagno p.1.. si rilevano nelle pareti scrostamento strato di pittura con sottostante tonachino a seguito infiltrazioni d'acqua e annessa condensa
rivestimento interno: posto in zona nel vano ampio del P.T. . si rilevano nella parete e nel solaio tracce di infiltrazioni d'acqua



Degli Impianti:

condizionamento: pompa di calore con unita esterna con alimentazione a 220 v. limitatamente alla zona cucina del piano attico
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 volt conformità: non conforme
fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in con recapito in collettore comunale
idrico: con alimentazione in diretta da rete comunale



Delle Strutture:

balconi: costruiti in aggetto in cls
strutture verticali: costruite in muratura di mattoni pietrame , con struttura in c.a.
balconi: costruiti in rivestimento con ceramica colorata e relative soglie in marmo bianco . si



rilevano lesioni nella parte sottostante dei balconi

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
unità abitativa a P.T.-1-2	150,90	x	100 %	=	150,90
unità abitativa al P.3.	39,30	x	100 %	=	39,30
superficie scoperta balconi e terrazza	21,80	x	33 %	=	7,19
Totale:	212,00				197,39

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/12/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 16/2012

Descrizione: Appartamento al piano prima di fabbricato a più elevazioni f.t., l'immobile è così composto: cucina, salone, tre camere, due bagni, ripostiglio. Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 146,45., 1

Indirizzo: Via Croce Milia, 1 Santo Stefano Di Camastra, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 135.241,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.662,56 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 53.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 85/2014

Descrizione: A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, al PT, della sup. commerciale di 132,90 Mq., composto da ingresso, corridoio, soggiorno, n.2 bagni, ripostiglio, n. 3 camere da letto, cucina, balcone chiuso da struttura precaria, n. 2 balconi e corte esterna. Buono stato di manutenzione e sufficienti le qualità delle finiture e degli impianti. B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo della sup. commerciale di 14,00 Mq. Garage. L'unità immobiliare è posta al piano 1/S. , 1

Indirizzo: Via Senatore Piscitello, Palazzo Maiorana ex Passo Barone, 22 Santo Stefano Di Camastra,

ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.476,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 116.025,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.265,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 61.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/06/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 25/2011

Descrizione: Piena proprietà, per la quota 1000/1000, di appartamento, costruito nel 1984, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 152,50 mq. Composto da vani 6,5., 1

Indirizzo: Via Paolo Perez e tra Via Francesco Riso Santo Stefano Di Camastra, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 7

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 800,00

tecnico del settore

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 700,00

osservatore del mercato immobiliare

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 940,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Pertanto, il procedimento di calcolo si basa sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Cioè, si tiene debitamente conto dei fattori incrementativi e decrementativi che caratterizzano il caso in esame e dell'oggettivo stato in cui si trova il bene oggetto della presente valutazione, applicando dei valori base indicativi, i cosiddetti parametri correttivi (n). Infatti, nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina di parametri significativi fondamentali di natura sia intrinseca che estrinseca che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento e che concorrono mediante opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione:-----
- parametro zonale inteso nel senso della qualificazione conferita all'edificio da un complesso di caratteristiche di vario tipo, quali la sua ubicazione, la funzionalità della rete viaria, la sua visibilità,

la presenza di altri edifici, la presenza di utenze tecnologiche, etc.;-----

- parametro funzionale inteso nel senso di potenzialità di uso di annessi funzionali, quali piazzali, parcheggi, etc.;-----

- parametro di vetustà, inteso come caratteristica qualitativa del fabbricato determinata in funzione del periodo intercorrente dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione dello stesso all'attualità (nuovo, recente, vecchio etc.); parametro di qualità relativamente all'identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici,

ma anche qualitativa, relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in

opera;-----

-parametro di manutenzione tiene conto della condizione effettiva del fabbricato rispetto al complesso delle operazioni di riparazione, rinnovamento e sostituzione, necessarie a ripristinare funzionalità ed efficienza secondo gli standard attuali e dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni) ecc;-----

- parametro costruttivo strutturale relativamente al corretto assetto statico ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acqua o da formazioni di condensa;-----

- parametro costruttivo impiantistico relativamente all'identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni, quali elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa

vigente;-----

parametro di esposizione, affaccio, luminosità e orientamento tiene conto dell'orientamento rispetto ai punti cardinali dell'asse delle finestre e dell'affaccio di un edificio e, quindi, il complesso delle condizioni di luminosità, di riscaldamento, di umidità, di areazione, etc.;-----

- parametro di superficie/taglio tiene conto delle dimensioni effettive delle unità immobiliari relativamente

ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo, che deriva da questo fatto;-----

- parametro del livello del piano tiene conto della condizione effettiva del livello del piano dell'unità immobiliare;-----

Cio' posto, tenuto debitamente conto dei fattori incrementativi e decrementativi che caratterizzano il caso in esame e dell'oggettivo stato in cui si trova il bene oggetto della presente valutazione, per le determinazioni del caso, si ritiene congruo applicare i seguenti parametri correttivi (n):-----

1,09 ZONALE

0,99 FUNZIONALE

0,65 VETUSTA'-QUALITA'-

0,95 MANUTENZIONE

1,05 COSTRUTTIVO STRUTTURALE

0,97 COSTRUTTIVO IMPIANTISTICO

1,10 ESPOSIZIONE-AFFACCIO-LUMINOSITA'-ORIENTAMENTO

0,95 SUPERFICIE/TAGLIO

1,00 LIVELLO DEL PIANO

$m = 8.75$ (somma dei parametri correttivi) $n = 9$ (numero dei parametri correttivi) Si può, pertanto, asserire che, per immobili adibiti con la stessa destinazione d'uso, in stato conservativo

normale (riferito a quello più frequente in zona), di tipo medio con finiture normali per la loro commerciabilità ed inseriti in zone residenziali urbanisticamente equivalenti a quella in disamina il valore unitario ordinario di compravendita può oscillare mediamente attorno ad € 600,00/mq.,

valore ottenuto

considerando le diverse quotazioni reperite dalle indagini di mercato effettuate.

E' chiaro che il riferimento economico su riportato si deve ritenere meramente indicativo quindi suscettibile di

ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima che, comparate con quelle standard, dei fabbricati quotati presso le agenzie

dell'intermediazione immobiliare che hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'antiguerra per

la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizia (cfr. Min LL.PP. circ. n° 12480/1966 e n° 2945/1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato), e con gli opportuni coefficienti di differenziazione, principali e supplementari, tratti dall'appendice per la stima pubblicata sulla rivista "Il consulente immobiliare" n° 781-2006 pagg. 2285-2293 , i cui coefficienti sono stati stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi (IVSC International

Valuation Standar Committee, International Valutaion Standard Sixth Edition , 2003) , permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili a quello "reale" (V.u.r.). le cui, caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Quindi, determinato il più probabile valore parametrico di mercato di un bene avente caratteristiche simili a quelle in oggetto si apportano le opportune aggiunte e/o detrazioni, e, quindi si ha: Valore di riferimento € 600,00/mq

Coefficiente di ragguglio $m - (n - 1) = 8.75 - (9 - 1) = 0,75$

Calcolo valore unitario $0.75 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 450,00 \text{ mq}$

In conclusione il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima e dei relativi coefficienti correttivi (coefficiente di apprezzamento/deprezzamento totale pari a 0,75) viene determinato in: € 450,00 al metro quadrato di superficie commerciale lorda

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 197,39 x 450,00 = **88.825,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Valutazione al 50% dell'intera unità abitativa Piano 3 (piano attico) per difformità urbanistiche, le cui opere risultano non sanabili per circa mq. 39,30	-8.842,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.983,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.983,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato nel confrontare, attraverso indagini esperite, gli immobili oggetto di stima con immobili simili sintetico-comparativo parametrico. Il confronto è stato fatto in data recente ,anche attraverso ricerche fatte sui siti di pubblicità immobiliare, al fine di individuare proposte di vendita di immobili simili, in un periodo di crisi economica non solo a livello nazionale ma Mondiale. Attualmente esiste una notevole offerta senza domanda. Inoltre, si è tenuto conto, altresì delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,dello stato di fatto in cui in atto si trova nella sua natura, consistenza, ubicazione dal collegamento con i servizi urbani e con il centro, la distanza dai centri di interesse collettivo, dalle strutture pubbliche e dalle principali sedi viarie di collegamento comprensoriali ed con lo stato attuale di mercato. Quindi, sono stati estrapolati i prezzi medi da applicare per la ricerca del più probabile valore di mercato

dei precitati immobili, utilizzando, altresì, i coefficienti di ragguaglio rilevati dall'osservatorio del mercato immobiliare ,nonchè, sulla scorta dell'esperienza e pratica professionale. Pertanto, stabilite le analogie tecniche ed economiche relativamente al bene oggetto di stima e, sulla scorta di dati afferenti i prezzi di mercato in regime di libera contrattazione ed , in base al parametro comunemente usato nella compravendita immobiliare e cioè sulla superficie lorda commerciale per i fabbricati e per la rispettiva quota di possesso, si è ottenuto così, il più probabile valore di mercato. Si precisa, infine che, per superficie lorda si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (quest'ultime sono computate fino ad uno spessore massimo di cm 50)
e sino alla mezzeria

delle pareti confinanti con altre proprietà o di uso comune

(con un massimo di 25 cm) .

Ad essa vengono sommate le superficie di accessori e pertinenze, calcolate in base ,

altresì, ai coefficienti di incidenza che tengono conto delle condizioni d'uso del bene, ovvero degli interventi da effettuarsi e della sua epoca di edificazione .A maggiore chiarezza ,si specifica infine che, relativamente alla porzione di locali immobiliari che presentano irregolarità urbanistica e difformità al progetto approvato, non sanabili, è stato applicata una riduzione in ragione di un coefficiente riduttivo pari al 50% del valore commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Patti, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di S.Stefano di Camastra, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate , ed inoltre: tecnico del settore

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato abitativo indipendente	197,39	0,00	79.983,00	79.983,00
				79.983,00 €	79.983,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenuto conto delle caratteristiche organiche (intrinseche ed estrinseche) dell'immobile oggetto di procedura , lo stesso, si ritiene " non comodamente divisibile" , in quanto, un'eventuale divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione e/o la menomazione della funzionalità e/o del valore

economico , considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 3.999,15
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.232,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.751,85

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:	€. 10.912,78
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 1,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.838,00

data 05/03/2024

il tecnico incaricato
Antonino Costantino