



# TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 70/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
OLYMPIA SPV SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Gianluca Antonio Peluso

CUSTODE:  
avv. Daniela Accordino

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Giuseppe Faranna**

CF:FRNGPP60L11H850W  
con studio in MESSINA (ME) S.T.A. ARCHE' VIA CENTONZE, 66  
telefono: 090661539  
fax: 090662189  
email: arch.giuseppefaranna@gmail.com  
PEC: giuseppe.faranna@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2023

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

**A** **appartamento** a SAN PIERO PATTI via Campania 18, frazione centro abitato, quartiere Margi, della superficie commerciale di **91,87** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo è un appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre il piano terrazzo coperto e diviso in quattro porzioni, di cui due pertinenziali all'appartamento al piano primo, una pertinenziale all'appartamento al piano terra e una costituente parte comune ai due appartamenti (catastalmente bene comune non censibile).

Il Fabbricato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato tra il mese di marzo del 1975 e il mese di giugno del 1977, giusti validi titoli abilitativi edilizi, nel mese di marzo del 1982 otteneva anche la certificazione di abitabilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo , ha un'altezza interna di mt 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 419 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Campania, 18, piano: primo e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2003.

**A.1** **tettoia**, composto da 2 vani.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>91,87 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>13,39 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.687,28</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.687,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/09/2024</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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**, stipulata il 24/02/2010 a firma di notaio Silverio Magno ai nn. 27044/8536 di repertorio, iscritta il 03/10/2010 a Messina ai nn. 7111/4995, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo del 24/02/2010.

Importo ipoteca: € 75.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile in San Piero Patti catastalmente individuato sul foglio 20, particella 419, sub 6

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - PATTI33833/26698 ai nn. rep. 1165 di repertorio, trascritta il 04/12/2023 a Messina ai nn. 33833/26698, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobile.

La formalità è riferita solamente a immobile catastalmente individuato sul foglio 20, particella 419, sub 6

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



Ulteriori avvertenze:

Non si è a conoscenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, né sono presenti speciali vincoli storici o paesaggistici.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di per 1/2 indiviso in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/2010), con atto stipulato il 24/02/2010 a firma di notaio Silverio Magno ai nn. 27043/8535 di repertorio, trascritto il 03/10/2010 a Messina ai nn. 7111/4995.

Il titolo è riferito solamente a immobile catastalmente individuato sul foglio 20, particella 419 sub 6.

Da potere di Gorgone Mariangela nata il 16/06/1961 a San Piero Patti (ME) C.F. GRGMNG61H56I086O

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 27/04/1996 fino al 24/02/2010), con atto stipulato il 27/04/1996 a firma di notaio ANtonino Buono Messina ai nn. 114000 di repertorio, trascritto il 08/05/1996 a Messina ai nn. 11111/9069.

Da potere di Gorgone Giuseppe nato il 07/10/1933 a San Piero Patti (ME) C.F. GRGGPP33R07I086I

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'esame e lo studio della documentazione tecnica-amministrativa costituente la legittimità del fabbricato, ha tuttavia evidenziato alcune criticità, risolvibili, che si riportano di seguito:

- non è stata richiesta l'autorizzazione per il frazionamento della terrazza come invece riportata nelle pratiche catastali;
- non è stata dichiarata la distribuzione funzionale interna della terrazza individuata catastalmente solo come superfici e non come distribuzione funzionale;
- i prospetti al piano terrazza sono stati realizzati difformemente da come autorizzati con A.E. n°15/2003 del 06/05/2003, ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato;
- non si è riscontrata agli atti della pratica l'autorizzazione sismica a cura dell'Ufficio del Genio Civile (evidentemente non richiesta al competente Ufficio del Genio Civile) per la realizzazione della struttura portante per la copertura della terrazza.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **56/1975** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un piccolo appartamento da sorgere nella Zona Margi, presentata il 21/01/1975 con il n. 000492 del 21/01/1975 di protocollo, rilasciata il 16/02/1975 con il n. 56 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piano terra.

Non oggetto della presente procedura

Licenza edilizia N. **85/1975** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di edificio di civile abitazione, sda sorgere in contrada Margi, presentata il 07/06/1975, rilasciata il 20/06/1975 con il n. 85/1975 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ampliamento piano terra e realizzazione piano primo



Licenza edilizia N. **146/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante relativa alla costruzione di edificio di civile abitazione (vedi licenza edilizia 85 del 20/06/1975) da sorgere in contrada Margi , presentata il 12/12/1975 con il n. 00897 del 17/12/1975 di protocollo, rilasciata il 31/01/1976 con il n. 146/1976 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a modifiche del piano terra e piano primo

Licenza edilizia N. **218/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica di prospetto e modifica piano terra del fabbricato sito in contrada Margi, presentata il 03/06/1976, rilasciata il 08/01/1977 con il n. 218/1976 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a modifiche prospetto e piano terra

Abitabilità N. **17426/81** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di fabbricato sito in via Campania (già contrada Margi), presentata il 06/01/1982, agibilità del 16/03/1982 con il n. prot. 17426/81 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Il nulla osta di abitabilità è riferito solamente al fabbricato realizzato in forza delle licenze edilizie n°56/1975, n°85/1975, 146/1976, 218/1976

Autorizzazione edilizia N. **15/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di esecuzione interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 14/03/2003 con il n. 4155 di protocollo, rilasciata il 06/05/2003 con il n. 15/2003 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione di una copertura a struttura precaria, con pannelli termoisolanti, sul terrazzo esistente del fabbricato sito in via Campania identificato con la particella 419 del foglio di mappa 20

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. n°883/D.R.U. del 19/11/2010, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35- Spazio Urbano - Zona omogenea B1 - Ambito consolidato di trasformazione conservativa Comprende i tessuti consolidati organizzati lungo gli assi principali. Questi risultano sufficientemente connotati dal punto di vista dell'assetto morfotipologico e funzionale e possiedono oramai una configurazione propria, sia al loro interno che nei rapporti con le altre parti urbane. Obiettivo primario per quest'ambito è la conservazione e la riqualificazione degli elementi costitutivi da realizzarsi mediante interventi di integrazione e ristrutturazione, nonché mediante interventi di adeguamento tipologico, al fine di recuperarne, funzionalmente e formalmente, i caratteri ottimali con l'esclusione di edificazioni su eventuali lotti residui, allorché questi ultimi siano di estensione inferiore ad almeno il 50% (cinquantapercento) della eventuale superficie già coperta nell'ambito dello stesso intero lotto edificato in tutto o in parte e catastalmente individuato senza soluzione di continuità "nel senso che deve ricadere tutta in zona B1, deve essere contigua anche includendo ditte proprietarie diverse purchè partecipino all'intervento edilizio". Comprende inoltre le aree destinate alla conservazione e riqualificazione di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso gli interventi di Enti pubblici ed i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare. "Sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nel rispetto del D.M. 1444/68 e dell'art. 21 della L.R. 71/78 e ss.mm. ed ii." . Il titolo è riferito solamente al all'intero fabbricato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- non è stata dichiarata la distribuzione funzionale interna della terrazza individuata catastalmente solo come superfici e non come distribuzione funzionale;



- manca la rappresentazione degli infissi sui prospetti al piano della terrazza che sono stati realizzati difformemente da come autorizzati con A.E. n°15/2003 del 06/05/2003, ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano terrazza pertinenziale e soprastante l'appartamento sub 6 non è conforme al progetto autorizzato con A.E. n°15/2003 del 06/05/2003; non è stato autorizzato il frazionamento della terrazza; la struttura realizzata per la copertura della terrazza non risulta autorizzata dall'Ufficio del Genio Civile e, a giudizio dello scrivente, non è conforme alla normativa antisismica. (normativa di riferimento: urbanistica - edilizia - sismica (NTC 2018))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria compresi onorario, sanzione e oneri fiscali come per legge (CNPAIALP e IVA) : €2.268,80
- costi per lavori di regolarizzazione: €10.000,00
- costi per progettazione, calcoli, coordinamento per la sicurezza e direzione dei lavori di adeguamento sismico del piano terrazza, compresi oneri fiscali come per legge (CNPAIALP e IVA) : €6.344,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da 6 mesi a 2 anni o più

Questa situazione è riferita solamente a piano terrazza.

La spesa determinata è riferita all'adeguamento sismico dell'intero piano terrazza che per il 50% circa è di pertinenza dell'appartamento al piano terra di proprietà di altra ditta che dovrà essere onerata della restante spesa del 50%.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato di fatto rilevato al piano terrazza non è conforme alla planimetria catastale del piano terrazza (normativa di riferimento: catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale compreso onorario, diritti e oneri fiscali come per legge (CNPAIALP e IVA): €684,40

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a piano terrazza

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



BENI IN SAN PIERO PATTI VIA CAMPANIA 18, FRAZIONE CENTRO ABITATO,  
QUARTIERE MARGI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN PIERO PATTI via Campania 18, frazione centro abitato, quartiere Margi, della superficie commerciale di **91,87** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo è un appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre il piano terrazzo coperto e diviso in quattro porzioni, di cui due pertinenziali all'appartamento al piano primo, una pertinenziale all'appartamento al piano terra e una costituente parte comune ai due appartamenti (catastalmente bene comune non censibile).

Il Fabbricato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato tra il mese di marzo del 1975 e il mese di giugno del 1977, giusti validi titoli abilitativi edilizi, nel mese di marzo del 1982 otteneva anche la certificazione di abitabilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo , ha un'altezza interna di mt 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 419 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Campania, 18, piano: primo e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2003.

### 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 Patti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non sono presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco dei Nebrodi .

### SERVIZI

scuola elementare

buono 

### COLLEGAMENTI

autobus distante mt 500 circa

nella media 

ferrovia distante km 20 circa

nella media 

autostrada distante km 20 circa

nella media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 



panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ha le seguenti caratteristiche, dotazioni e rifiniture:

- pavimentazione con marmette di marmo di Trani nelle camere e nella cucina;
- pavimentazione in mattonelle ceramiche nel sisimpegno, ripostiglio e e w.c. rivestito anche con mattonelle ceramiche;
- infissi in metallo e vetro con serrande in plastica sul prospetto est (via lato via Lazio);
- infissi in metallo e vetro con persiane in legno sul prospetto ovest(via Campania);
- impianti idrico, elettrico e di riscaldamento dl tipo sottotraccia;
- impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas autonoma e corpi radiant in alluminio.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ad ante battenti realizzati in metallo e vetro. sul prospetto est (via Lazio) al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni:* ad ante battenti realizzati in legno e vetro. sul prospetto ovest (via Campania) al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in mattoni in laterizi forati con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in non presente nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in marmette in marmo di Trani. nelle camere e in cucina nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in mattonelle ceramiche. nel disimpegno, ripostiglio e w.c. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento interno:* posto in w.c. realizzato in mattonelle ceramiche nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni:* serrande realizzate in plastica . sul prospetto est (lato via Lazio) nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno . sul prospetto (via Campania) nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso:* ad ante battenti realizzato in metallo e vetro nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento tradizionale nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento interno:* posto in pareti interne dei vani realizzato in intonaco di cemento tradizionale nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*scale:* interna con rivestimento in pedate in marmo nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*citofonico:* solo acustico son impianto sottotraccia nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

conformità: conforme alla normativa vigente all'epoca della realizzazione

*elettrico:* sottotraccia conformità: conforme alla normativa vigente all'epoca della realizzazione al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*fognatura:* recapito diretto nella rete di smaltimento la reti di smaltimento è realizzata in nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





pubblica con recapito in rete fognaria comunale  
conformità: conforme alla normativa vigente  
all'epoca della realizzazione

gas: allacciato alla rete pubblica di distribuzione  
con alimentazione a impianto sottotraccia  
conformità: conforme alla normativa vigente  
all'epoca della realizzazione

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in con  
cisterna di accumulo, la rete di distribuzione è  
realizzata in pubblica conformità: conforme alla  
normativa vigente all'epoca della realizzazione

nella media 

Delle Strutture:

solai: latero-cementizio

nella media 

copertura: tetto a due falde costruita in coibentato

al di sotto della media 

fondazioni: dirette continue costruite in travi  
rovesce in calcestruzzo armato

nella media 

strutture verticali: costruite in pilatri in  
calcestruzzo armato

nella media 

travi: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	91,06	x	100 %	=	91,06
balcone	3,25	x	25 %	=	0,81
<b>Totale:</b>	<b>94,31</b>				<b>91,87</b>

**ACCESSORI:**

tettoia, composto da 2 vani.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
tettoia chiusa su terrazzo	40,18	x	33,33 %	=	13,39
<b>Totale:</b>	<b>40,18</b>				<b>13,39</b>

**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: 28/09/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 39/2019

Descrizione: Immobile in complesso residenziale con entrata indipendente facente parte di fabbricato a 2 piani fuori terra e rientrante nella tipologia bifamiliare, composto da un vano con angolo cottura oltre il wc e una camera da letto., 1

Indirizzo: Contrada Garofalo, via Campania Piraino, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 35.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 405.00 m

Numero Tentativi: 1

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di procedere alla corretta valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, il sottoscritto C.T.U. ha applicato il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, adeguandolo con dei parametri di valutazione soggettiva in modo da ottenere il valore relativo alla "*superficie utile lorda equivalente ragguagliata*", che così ottenuta, è stata presa come base su cui applicare il prezzo medio monoparametrico ricercato e ritenuto valido e conducente per la corretta valutazione.

In pratica alle varie superfici utili lorde che costituiscono l'immobile sono stati applicati i seguenti parametri:

- superfici costituenti i vani abitabili = 1,00
- superfici costituenti i balconi = 0,25
- superfici costituenti i vani accessori = 0,33

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,87	x	830,00	=	<b>76.252,10</b>
Valore superficie accessori:	13,39	x	830,00	=	<b>11.113,70</b>
					<b>87.365,80</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
regolarizzazione difformità edilizie-urbanistiche	-19.297,20

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 68.068,60</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 68.068,60</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**Metodo sintetico-comparativo -**



Si procederà alla determinazione del valore venale degli immobili sulla base del metodo sintetico comparativo basato sul valore medio del prezzo di mercato. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente indagine di stima, si è fatto riferimento anche ai valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio e di altri osservatori reperiti su internet, che, tuttavia non possono intendersi sostitutivi della stima ma soltanto di ausilio alla stessa. Nella banca dati, infatti, le quotazioni valorizzate sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Non vengono pertanto presi in considerazione i valori afferenti stati qualitativi relativi ad immobili non ordinari.

L'utilizzo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nell'ambito del procedimento di stima conduce quindi a indicazioni di massima che devono essere raccordate e rapportate con le indagini esperite dal consulente tecnico che sarà così in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia gli immobili e di motivarne i valori da attribuire ai medesimi. Pertanto, partendo dai valori desunti dagli osservatori del mercato immobiliare e incrementandoli o decrementandoli di aliquote percentuali variabili, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione dei valori secondo la modalità sotto riportata.

#### **- Stima con il metodo sintetico-comparativo -**

Si procederà alla determinazione del valore di mercato degli immobili con il metodo sintetico-comparativo, basato sul valore medio di mercato per immobili analoghi. Tale metodo consiste quindi nel fare riferimento ai prezzi correnti del mercato immobiliare per immobili in stato di manutenzione e consistenza ordinari e nella possibilità di essere utilizzabili nell'immediatezza senza bisogno di interventi oltre la normale manutenzione ordinaria. Si sono presi quindi in considerazione i prezzi di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche di quelli oggetto dell' presente indagine, in considerazione della zona di ubicazione, delle caratteristiche dello stesso, delle dimensioni rilevabili durante i sopralluoghi sulla base delle documentazioni tecniche-amministrative in atti e/o reperite presso gli uffici pubblici e/o privati.

Tale valore, in considerazione della destinazione d'uso abitativo, finiture, degli impianti, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, si è ritenuto di base congruo pari a €/mq 830,00 (valore espresso per metro quadrato di superficie utile lorda complessiva equivalente ragguagliata), come da valore unitario massimo desunto dai dati degli osservatori del mercato immobiliare consultati.

appartamento al piano primo mq 105,26 x €/mq 830,00 = € 87.365,80

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di San Piero Patti, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, ed inoltre: operatori immobiliari della zona

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	91,87	13,39	68.068,60	68.068,60
				<b>68.068,60 €</b>	<b>68.068,60 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
riduzione del valore a causa dell'occupazione dello stesso	-2.042,06
	<b>2.042,06 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Bene non comodamente divisibile

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€. 2.042,06**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 19.297,20**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.687,28**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,28**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.687,00**

data 03/09/2024

il tecnico incaricato  
Giuseppe Faranna

